

BESTEMMINGPSLAN

Hustenweg ong. - Maren-Kessel - 2019

Toelichting



Toelichting bestemmingsplan
Hustenweg ong,
Maren-Kessel - 2017

Gemeente Oss



Projectlocatie: Hustenweg ongenummerd te Maren-Kessel

Projectnummer: 16137.003

Datum: 7-6-2017, gewijzigd 22-5-2019

Opgesteld door: F.G. van der Aalst

Status: Concept

IMRO-code: NL.IMRO.0828.BPhustenwegongmrk-ON01



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Vigerend planologisch regime	4
1.3 Procedure.....	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Projectbeschrijving.....	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie	7
3. Beleidskader	9
3.1 Provinciaal beleid	9
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	9
3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	10
3.2 Gemeentelijk beleid	14
3.2.1 Structuurvisie	14
3.2.2 Bestemmingsplan	15
3.2.3 Welstandsnota	16
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	17
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	17
4.2 Waterhuishouding.....	17
4.2.1 Waterrelevant beleid	17
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....	19
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	19
4.3 Natuur	19
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland	20
4.3.2 Wet Natuurbescherming	20
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	21
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	21
4.4.2 Archeologie	22
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.6 Geluid en verkeer	22
4.7 Geur (veehouderijen)	23
4.8 Luchtkwaliteit	24
4.9 Bodemkwaliteit	25
4.10 Landschappelijke inpassing.....	25
4.10.1 Historie en landschap.....	25
4.10.2 Huidige situatie	26
4.10.3 Beoogde situatie.....	27
4.10.4 Conclusie	29
4.11 Beeldkwaliteit	29



4.12	Externe veiligheid	30
4.13	Gezondheid	31
4.14	Technische infrastructuur	31
5.	Juridische planbeschrijving	32
5.1	Juridische achtergrond	32
5.2	Toelichting verbeelding	32
5.3	Toelichting regels.....	32
6.	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2.1	Vooroverleg	34
6.2.2	Zienswijzen en beroep	34
7.	Bijlagen.....	34



1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer heeft de locatie aan de Hustenweg ongenummerd te Maren-Kessel aangekocht. Op deze locatie is een vervallen gemaal aanwezig wat initiatiefnemer in wil herbouwen en hier een woning van maken. Bij de herbouw worden enkele bestaande typische elementen teruggeplaatst. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied (Bron: maps.bing.com)

De te realiseren woning past niet binnen de kaders zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Om het gemaal te herbouwen met behoud van enkele typische elementen dient het bouwvolume en bouwhoogte te worden vergroot zodat een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan worden verleend. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Vigerend planologisch regime

Het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2013' wat is vastgesteld op 20 juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Oss. Nadien heeft er een partiële herziening van dit bestemmingsplan plaatsgevonden waarbij het bestemmingsplan op enkele punten is gewijzigd. Deze partiële herziening heeft geen invloed op de projectlocatie en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2013' zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen op de verbeelding:

- Enkelbestemming 'Wonen'
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'
- Gebiedsaanduiding 'overig – oeverwal'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'

Het voorgenomen initiatief is niet mogelijk binnen dit bestemmingsplan omdat in de regels van de bestemming 'Wonen' is opgenomen dat de inhoud van een woning niet meer mag bedragen dan 600 m³. De beoogde woning ter plaatse van het gemaal krijgt grotere inhoud waarbij het voormalige

gemaal in ere wordt hersteld. Daarnaast is de goot en bouwhoogte van het vervallen gemaal reeds hoger dan de maximale hoogtes zoals dit is opgenomen in het bestemmingsplan. De goothoogte van het gemaal bedraagt ca 5,7 meter en de bouwhoogte 9,2 meter. In de beoogde situatie is men voornemens om de bestaande ruimtelijke structuur van het gemaal te behouden en deze hoogtes te handhaven. In het vigerende bestemmingsplan is een maximale goothoogte opgenomen van 3 meter wat dus niet voldoende is voor de beoogde realisatie.

Om de cultuurhistorische waarde van het voormalige gemaal te waarborgen heeft de gemeente aangegeven medewerking te willen verlenen aan een aanpassing van het bestemmingsplan. Deze toelichting maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.



2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oss (voormalige gemeente Lith). De locatie is in het uiterste zuidwesten van de gemeente gelegen.

Het totale perceel heeft een omvang van bijna 15.000 m². De omgeving van het plangebied betreft een grootschalige, open rivierkleipolder. Het gebied bestaat voornamelijk uit grote open akkers welke begrenst zijn door de in het gebied aanwezige afwateringstructuur. De polder zelf wordt begrensd door dijken en wegen waaraan lijnvormige beplanting aanwezig is en sporadisch (boeren)erven gelegen zijn. Deze kenmerken komen terug in de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 2: perceel plangebied

De projectlocatie zelf is gelegen aan de rand van de polder, op een terp tegen de waterkering van de Maas aan. Ten noorden is de straat Krommenhoek gelegen, welke op de dijk van de Maas is gelegen. Tussen deze dijk en de projectlocatie is een bosje gelegen dat in de jaren '70 is aangeplant als oeverwal- en erfbeplanting. Tevens is hierin een vijver aangelegd, deze staat grotendeels van het jaar droog. Aan de zuid- en westzijde wordt de planlocatie omsloten door de Roode- en Hertogswetering, waaraan tevens de ontsluitingsweg van het perceel gelegen is. De overige gronden rondom de planlocatie betreffen akkers ten behoeve van de landbouw en is daarom open gebied.

Het aanwezige gebouw is in het verleden in gebruik geweest als gemaal en machinistenwoning. Op deze locatie heeft in de 19^e en deel van de 20^e eeuw een gemaal gestaan. Na de oorlog, omstreeks de jaren 70, werd het pand verbouwd tot machinistenwoning. Deze woning is tot het begin van deze eeuw bewoond geweest. In 2010 is het gebouw uitgebrand en staat sindsdien leeg. Een nadere uitwerking van de historie van het gemaal is opgenomen in paragraaf 4.10 en 4.11.

Op onderstaande afbeelding is het vervallen gemaal weergegeven, gezien vanaf de zuidelijke watergang.





Afbeelding 3: vervallen gemaal vanaf zuidzijde

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het voormalige gemaal een woning te realiseren. Bij het ontwerp van de woning wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gemaal door het voormalige gebouw op dezelfde wijze te herbouwen en kenmerkende elementen terug te laten komen, zie voor een nadere toelichting paragraaf 4.11. Het gemaal is gelegen boven op de terp en gaat aan de noord-, oost- en westzijde glooiend over in het achterliggende landschap. Aan de achterzijde van het gemaal wordt de woning uitgebreid met een lage villa met moderne eigentijdse strakke vorm. De villa zal bestaan uit twee bouwlagen waarvan de onderste bouwlaag in de terp wordt gerealiseerd. Op onderstaande afbeeldingen is het beoogde ontwerp vanaf de zuidzijde en vanaf de toegangsweg weergegeven.



Afbeelding 4: Aanzicht woning vanaf zuidzijde (Bron: Lab32 architecten)



Afbeelding 5: Aanzicht woning vanaf toegangsweg (Bron: Lab32 architecten)

Rondom de woning zal de bestaande beplanting zo veel mogelijk in tact worden gelaten. Enkele in slechte staat verkerende bomen zullen worden vervangen door nieuwe landschapselementen. Om de aanwezige beplanting aan de noordzijde te versterken wordt hier een hakhoutsingel aangebracht. Tussen deze beplanting en de woning wordt een natuurlijk ogende tuin ingericht met onder andere een amfibieënpool, solitaire bomen en een fruitboomgaard. Een toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verder in deze toelichting beschreven.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

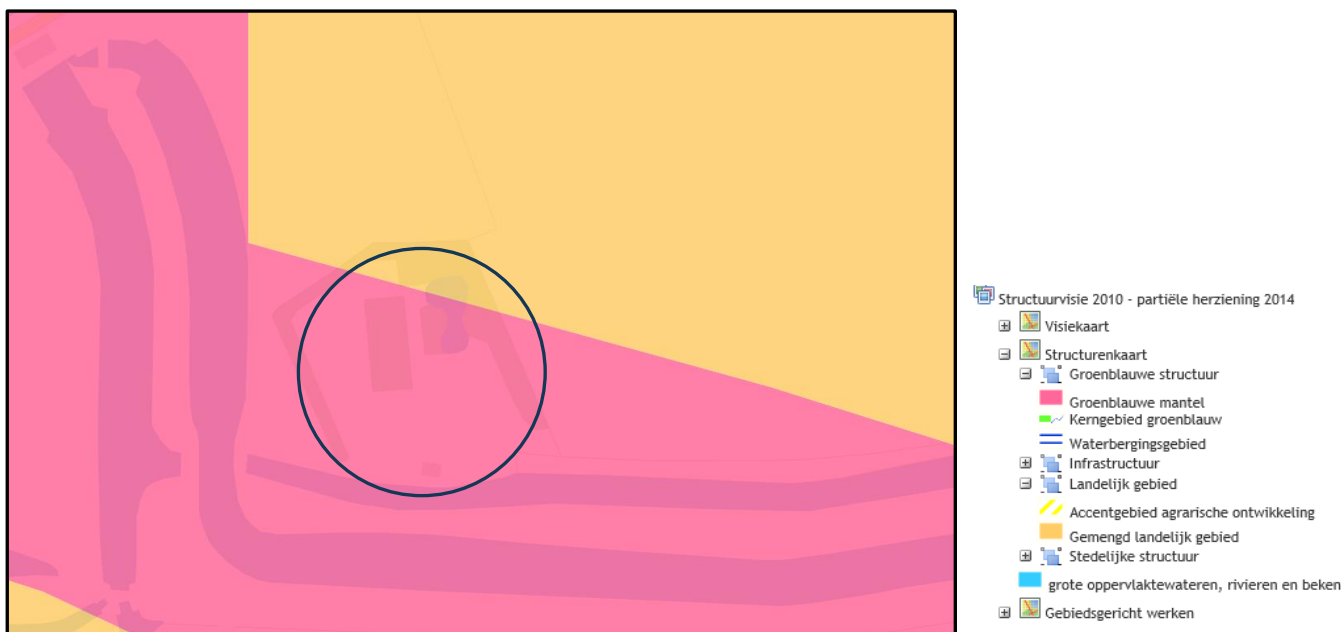
Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 6, is onderhavige projectlocatie gelegen in zowel het gemengd landelijk gebied als de groenblauwe mantel.

In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor andere functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt.

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap.

Onderhavig initiatief betreft het vergroten van de bouwmogelijkheden van een woning. In het vigerende bestemmingsplan heeft de projectlocatie reeds een woonbestemming. Door onderhavig initiatief worden geen nieuwe functies in het buitengebied toegevoegd waardoor het initiatief binnen de uitgangspunten van de Sv 2014 past.





Afbeelding 6: Uitsnede structurenkaart Svro

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 8 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend en komen op hoofdlijnen overeen met de structuren uit de provinciale structuurvisie. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de structuren 'Groenblauwe mantel' en 'Gemengd landelijk gebied'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Voor onderhavige projectlocatie zijn aanduidingen opgenomen op de themakaarten 'cultuurhistorie' en 'agrarische ontwikkeling en windturbines'. De volgende aanduidingen zijn over het plangebied gelegen:

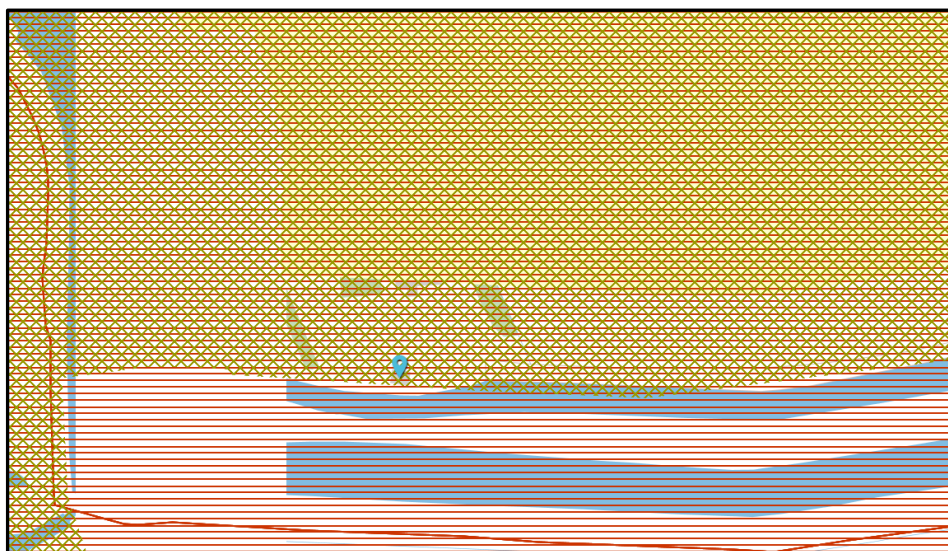
- cultuurhistorie: 'cultuurhistorisch vlak'
- agrarische ontwikkeling en windturbines: 'beperkingen veehouderij'
- agrarische ontwikkeling en windturbines: 'stalderingsgebied'

Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van deze aanduidingen weergegeven. De aanduidingen 'beperkingen veehouderij' en 'stalderingsgebied' hebben enkel betrekking op ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen. Omdat onderhavig initiatief geen betrekking heeft op een veehouderij wordt ook deze aanduiding niet verder behandeld.



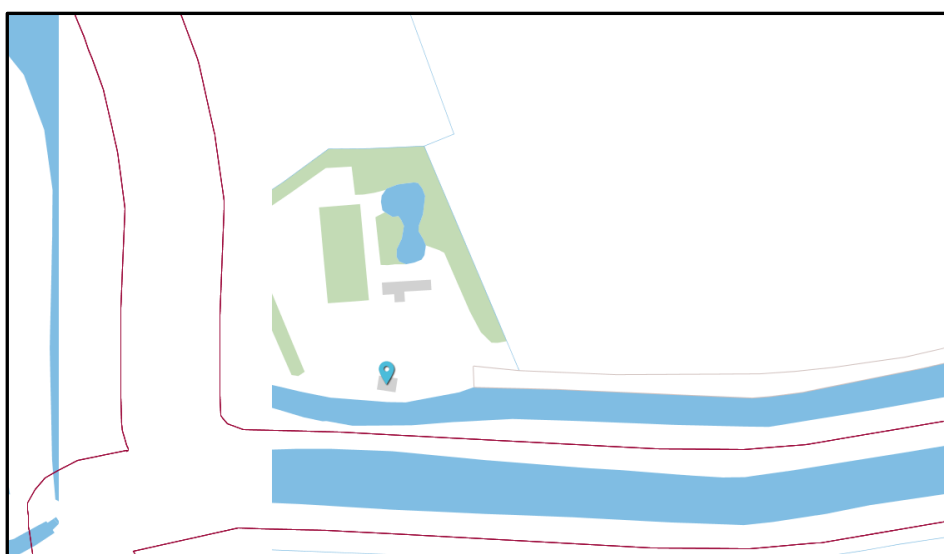
Afbeelding 7: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie'

- Themakaart cultuurhistorie
- Aanduiding - Aardkundig waardevol
- Aanduiding - Complex van cultuurhistorisch belang
- Aanduiding - Cultuurhistorisch vlak
- Aanduiding - Nieuwe Hollandse Waterlinie



Afbeelding 8: Uitsnede themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

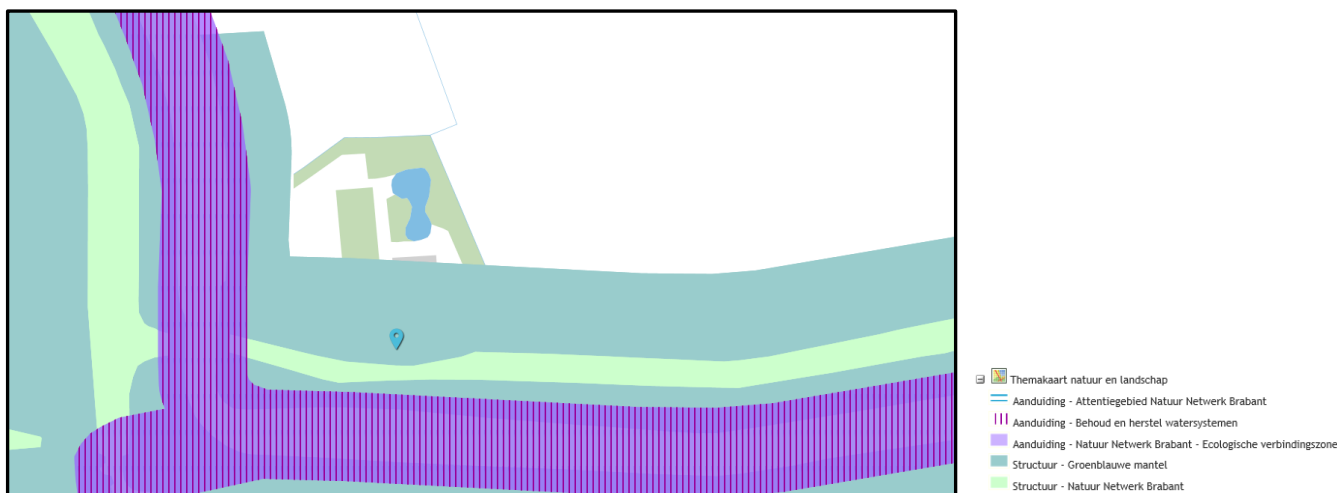
- Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines
- Aanduiding - Beperkingen veehouderij
- Aanduiding - Doorgroeigebied glastuinbouw
- Aanduiding - Maatwerk glastuinbouw
- Aanduiding - Sanerings- en verplaatsingslocatie
- Aanduiding - Stalderingsgebied
- Aanduiding - Teeltgebied Zundert
- Aanduiding - Teeltondersteunende kassen
- Aanduiding - Vestigingsgebied glastuinbouw
- Aanduiding - Zoekgebied windturbines
- Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verpl
- Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verpl
- Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verpl
- Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verpl
- Structuur - Gemengd landelijk gebied



Afbeelding 9: uitsnede themakaart 'water'

- Themakaart water
- Aanduiding - Aansluiting primaire waterkering
- Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
- Aanduiding - Boringsvrije zone
- Aanduiding - Grondwaterbeschermingsgebied
- Aanduiding - Regionale waterberging
- Aanduiding - Reservering waterberging
- Aanduiding - Rivierbed
- Aanduiding - Watervingsgebied





Afbeelding 10: uitsnede themakaart 'natuur en landschap'

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan artikel 6.1 en 7.1 (structuren) en artikel 22 (cultuurhistorisch vlak).

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een 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.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het herbouwen van het gemaal en deze, inclusief een uitbreiding, te gebruiken als woning. Ter plaatse van het plangebied is reeds een woonbestemming opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling past volledig binnen het ingetekende bouwvlak. In deze bestemmingsplanprocedure worden enkel de bouw mogelijkheden vergroot (inhoud en goothoogte). Omdat er sprake is van het gebruiken van een bestaand bouwvlak is er geen sprake van een toename van het geldend ruimtebeslag en is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat 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, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Het perceel wordt ontsloten door een lange oprijlaan van 300 meter. Deze laan komt uit op de Hustenweg (N625), dit is een provinciale weg tussen de rijksweg A2 en het dorp Lith. Omdat het een woning betreft zal de verkeersaantrekkende werking zeer beperkt zijn en kan worden geconcludeerd dat de verkeersafwikkeling voldoende is.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

In artikel 3.2 van de Vr wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie op 1 november 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. De gemeente Oss heeft naar aanleiding van deze handreiking een beleid verder uitgewerkt. Verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgedeeld in 3 categorieën. Ruimtelijke ontwikkelingen die een toename van de inhoud van woningen boven 750 m³ bewerkstelligen behoren tot categorie 3. Dit betekent dat de kwaliteitsverbetering berekend wordt in de vorm van 20% van de grondwaardevermeerdering.

De waardestijging kan worden gecompenseerd met een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap, bijvoorbeeld middels landschappelijke inpassing, herbouw van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en sloop van bebouwing.

Om de waardestijging van het initiatief te bepalen is een investeringsbedrag van € 50,- per kuub extra woning gehanteerd (opgave gemeente). Dit resulteert in een benodigde investering van € 95.000,-. Door de bestemming van het noordelijke gedeelte van het perceel te wijzigen naar Natuur, het landschap in te richten en het gemaal te herbouwen is er sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. De investeringen zijn nader toegelicht in de bijlage. Een toelichting op de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing is in hoofdstuk 4 van deze toelichting opgenomen. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.

Groenblauwe mantel (art 6 Vr)

In artikel 6.1 van de verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van de groenblauwe mantel. Deze regels hebben betrekking op het behoud, herstel van het watersysteem en de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied. In de regels van dit bestemmingsplan dienen regels te worden opgenomen om deze waarden en kenmerken te beschermen. Met onderhavig initiatief wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de omgeving. Een toelichting hierop is opgenomen in hoofdstuk 4.

Met betrekking tot de uitbreiding van woningen binnen een bestaand bestemmingsvlak zijn in dit artikel geen nadere regels opgenomen. Verdere toetsing is derhalve niet benodigd.

Gemengd landelijk gebied (art 7 Vr)

Binnen een gemengd landelijk gebied dient in een bestemmingsplan onderscheid te worden gemaakt tussen een gemengde plattelandseconomie en agrarische economie. De omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit agrarische landbouwpercelen, zie Afbeelding 11. Het gebied is derhalve ook aan te merken als gebied voor hoofdzakelijk een agrarische economie. Er is geen andere bedrijvigheid in de directe omgeving aanwezig. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de agrarische bedrijfsvoering van omliggende percelen omdat er in het vigerende bestemmingsplan reeds



een woonbestemming is opgenomen. Middels dit bestemmingsplan worden enkel de bouwmogelijkheden vergroot.

Ook in dit artikel zijn geen nadere regels opgenomen met betrekking tot de uitbreiding van woningen binnen een bestaand bestemmingsvlak. Verdere toetsing is derhalve niet benodigd.



Afbeelding 11: ligging projectlocatie in omgeving (agrarisch gebied)

Cultuurhistorisch vlak (art 22 Vr)

Ter plaatse van de aanduiding cultuurhistorisch vlak dient een bestemmingsplan mede te zijn gericht op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied. Dit dient tevens te worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Voor het cultuurhistorisch vlak is door Gedeputeerde Staten een beschrijving vastgesteld als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Op deze kaart is ter plaatse van het plangebied een vlak opgenomen ter bescherming van het cultuurhistorisch vlak 'Gewande' en cultuurhistorisch landschap 'Beerse en Baardwijkse Overlaat'. De waarden en kenmerken van dit vlak zijn met name de weteringen, sluizen en gemalen die hierbinnen zijn gelegen en de kenmerken van de geschiedenis van dit gebied. Onderhavig initiatief heeft betrekking op het herbouwen van het voormalige gemaal. In de beoogde situatie wordt de huidige bebouwing herbouwd en worden de eigenschappen en oorspronkelijke vorm teruggebracht (zie ook Afbeelding 4). Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingericht waarbij ook rekening wordt gehouden met de landschappelijke kenmerken van het gebied. Een verdere beschrijving hiervan is opgenomen in de paragraaf landschappelijke inpassing. Door deze aspecten blijven de cultuurhistorische waarden van het perceel en de omgeving behouden.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1 Structuurvisie

Op 17 september 2015 is door de gemeenteraad van de gemeente Oss de 'Structuurvisie buitengebied Oss – 2015' vastgesteld. In deze structuurvisie is de basis gelegd voor een herziening van het vigerende bestemmingplan van het buitengebied. De visie is daarnaast richtinggevend voor ruimtelijke ontwikkelingen die in het buitengebied plaatsvinden.

De structuurvisie bestaat uit een ruimtelijke analyse van het buitengebied en het vigerende beleid van verschillende overheden. Daarnaast wordt een visie gegeven op ontwikkelingen die in verschillende deelgebieden zijn beoogd.

Het buitengebied van de gemeente Oss in 5 hoofdgebieden (Uiterwaarden, Oeverwal, Komgebied, Dekzandrand en Dekzandrug). Ieder gebied heeft zijn eigen karakter en zijn verschillende ontwikkelingen inpasbaar. Deze hoofdgebieden zijn afkomstig uit de Nota landschapsbeleid (2015). De locatie is gelegen op de rand van de Oeverwal en Komgebied. Een toelichting op de kenmerken van het gebied is opgenomen in paragraaf 4.10.1.

De visie van de gemeente Oss met betrekking tot wonen in het buitengebied is dat in principe geen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied gewenst zijn. De visie zet vooral in op inbreiding en herstructurering in bestaand stedelijk gebied, individuele nieuwbouw is enkel mogelijk in enkele bebouwingsconcentraties mits daarbij ook sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast is in de structuurvisie opgenomen dat het gebruiken van cultuurhistorische waardevolle bebouwing als woning mogelijk is mits deze bewoning bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarden.

In onderhavige situatie is er sprake van een uitbreiding van een bestaande (planologisch) aanwezige woning ter plaatse van cultuurhistorische bebouwing (gemaal). Door de voorgenomen ontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden behouden en past het initiatief in de kaders uit de structuurvisie.

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor de projectlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2013' vigerend. Nadien heeft er een partiële herziening van dit bestemmingsplan plaatsgevonden waarbij het bestemmingsplan op enkele punten is gewijzigd. Deze partiële herziening heeft geen invloed op de projectlocatie en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten. In het vigerende bestemmingsplan zijn voor onderhavige projectlocatie de volgende aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Wonen'
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'
- Gebiedsaanduiding 'overig – oeverwal'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer niet rechtstreeks mogelijk.

Dit komt door de beoogde inhoud van de woning en de goothoogte van het gemaal. Voor deze afwijkingen zijn wel afwijkingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan, deze bieden echter niet voldoende ruimte om het beoogde initiatief te realiseren. Zo zijn de gewenste hoogtes van het gemaal om deze in ere te herstellen niet voldoende, in het bestemmingsplan is ook de afwijkingsbevoegdheid niet voldoende voor de gewenste hoogte. Daarnaast is het middels een omgevingsvergunning mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan voor een grotere inhoud van de woning. Deze afwijkingsbevoegdheid heeft enkel betrekking op bestaande woonboerderijen en mag door de afwijking het ruimtelijk beeld niet worden gewijzigd. Voor een vergroting van de inhoud ter plaatse van onderhavig plangebied is deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing omdat er geen boerderij aanwezig is en er sprake is van een toename van het bebouwd oppervlakte.

Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan een gedeelte van het perceel bestemd als 'Agrarisch met waarden – landschap'. Deze huidige bestemming komt niet volledig overeen met de feitelijke en beoogde situatie. In de beoogde situatie zal dit gedeelte worden ingericht als inpassing en tuin behorende bij de woning. Voor deze gebieden zal in onderhavig bestemmingsplan een passende bestemming worden opgenomen. Deze wijziging van bestemming ter plaatse van de tuin is niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Er zijn geen wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen voor vergroting van de bestemming 'Wonen' of het toevoegen van de bestemming 'Tuin'. Ook voor de bestemming 'Groen' ter plaatse van de beplanting is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2017'.



3.2.3 Welstandsnota

In de gemeentelijke welstandsnota worden eisen gesteld aan de uitstraling van gebouwen in verschillende deelgebieden. De locatie aan de Hustenweg is gelegen binnen welstandsniveau 1. Dit betekent dat de locatie is gelegen in een gebied met sterke beeldbepalende waarden. Hier maakt het historische gemaal dan ook onderdeel van uit. De bouwaanvraag voor de herbouw van het gemaal dient te worden getoetst aan welstandsniveau 1 door het bouwplan voor te leggen aan de welstandscommissie.

Voor de beoogde realisatie van de woning zijn reeds verschillende ontwerpen gemaakt. De laatste versie van het ontwerp is weergegeven in afbeelding 4. De ontwerpen zijn reeds besproken met de welstandscommissie. De opmerkingen van de welstandscommissie zijn meegenomen in het definitieve ontwerp. Bij de (her)bouw van het gemaal wordt ook rekening gehouden met de kenmerkende elementen die momenteel nog zichtbaar zijn op het gebouw. Een nadere toelichting hierop wordt in paragraaf 4.11 opgenomen.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor de uitbreiding van een individuele woning zijn in het Besluit m.e.r. geen grenswaarden opgenomen. Er is derhalve geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De afstand van het plangebied tot een Natura 2000-gebied bedraagt 5 km, gelet op de beperkte omvang van het project en het feit dat er geen bedrijvigheid zal plaatsvinden ter plaatse van de locatie kan worden geconcludeerd dat er geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden optreedt.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden.

4.2 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.



Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

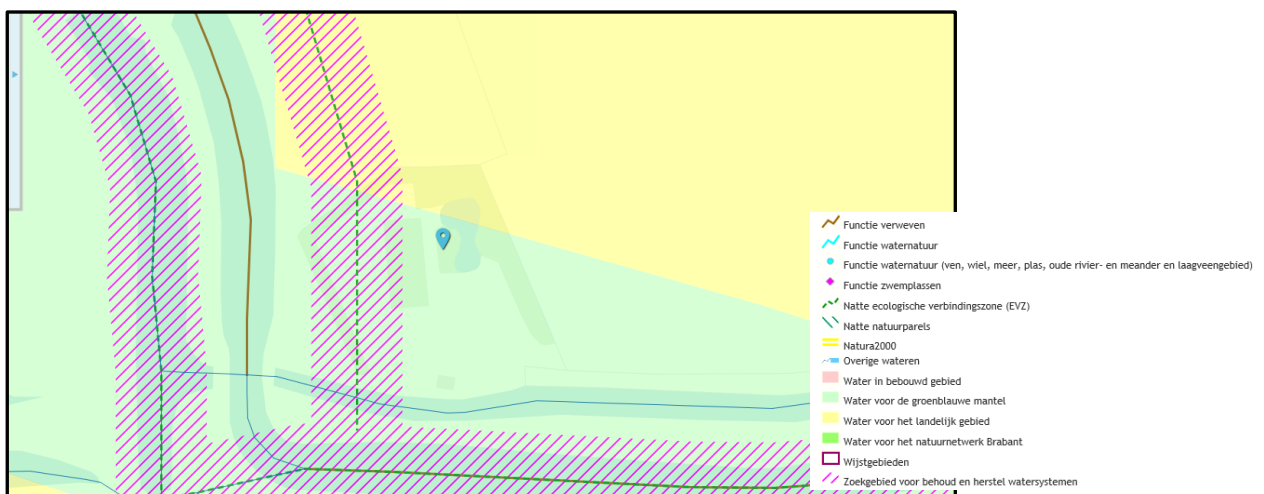
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte is de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' opgenomen (zie Afbeelding 9). Zoals ook in paragraaf 3.1.2 is aangegeven is het de verwachting dat deze aanduiding niet correct is weergegeven op de verbeelding behorende bij de Verordening ruimte. De aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' is in het algemeen opgenomen ter plaatse van een watergang met een beschermingszone van 25 meter aan weerszijde van het hart van de watergang. In onderhavige situatie is deze aanduiding niet gelegen ter plaatse van een watergang maar is ca 60 meter ten westen van deze aanduiding wel een watergang gelegen waar deze aanduiding niet is opgenomen. Wanneer de aanduiding wordt opgenomen ter plaatse van de aanwezige watergang is het gehele plangebied buiten deze aanduiding gelegen. Toetsing aan deze aanduiding is dan niet nodig.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant' vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart PMWP

Zoals weergegeven is in Afbeelding 12 heeft de projectlocatie in het PMWP grotendeels de waterhuishoudkundige functie 'Water voor de groenblauwe mantel' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'groenblauwe mantel' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor landbouw met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Beide aspecten zijn met elkaar verweven. Onderhavig initiatief heeft echter geen invloed op het waterbeheer voor landbouw of natuur. De ontwikkeling is dermate kleinschalig dat deze geen invloed heeft op het watersysteem. Daarnaast zijn op de kaart ook de aanduidingen 'Natte ecologische verbindingszone' en 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' opgenomen. Zoals reeds eerder is vermeld is de verwachting dat deze aanduidingen ter plaatse van de watergang 60 meter ten westen van de huidige aanduiding moet worden ingetekend.

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft onderhavige projectlocatie geen aanduiding gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing op onderhavig projectlocatie. Gezien hetgeen hierboven beschreven dat er geen aanduiding opgenomen is op de kaarten 2 en 3 en dat op kaart 1 geen specifiek beschermingsbeleid geldt, past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap Aa en Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam behouden van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later' beschrijft Waterschap Aa en Maas de hoofdlijnen van haar beleid. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De missie van het waterschap is "Het ontwikkelen, behouden en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten".

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie vindt er geen lozing van afvalwater plaats. De aanwezige bebouwing is in het verleden wel gebruikt geweest voor bewoning. Er is echter geen werkende rioolaansluiting aanwezig vanaf het perceel.

Het hemelwater wat terecht komt binnen het plangebied infiltreert ter plekke in de bodem.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde situatie wordt het perceel gebruikt voor bewoning waardoor er wel sprake is van huishoudelijk afvalwater. Initiatiefnemer is voornemens om voor de afvoer van dit water gebruik te maken van een helofytenfilter. Deze helofytenfilter zal op het eigen perceel worden gerealiseerd met voldoende omvang voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater. Aan het individueel zuiveren van afvalwater voordat dit op het oppervlaktewater of in de bodem terecht komt zijn voorschriften verbonden in onder andere Wet milieubeheer, Activiteitenbesluit en Besluit lozen buiten inrichtingen. De exacte indeling/uitvoering van dit helofytenfilter is nog niet bekend. Voorafgaand aan de aanleg van dit filter zal een waterwetvergunning worden ingediend bij het waterschap Aa en Maas indien er sprake is van lozing op het oppervlaktewater.

Het hemelwater wat terecht komt op de toekomstige bebouwing zal worden hergebruikt in de woning (bv. spoelwater toiletten), wat niet kan worden hergebruikt wordt afgevoerd naar het omliggende terrein. Gelet op de beperkte omvang van de bebouwing is het niet nodig om een retentievoorziening te berekenen voor onderhavig initiatief. Aangenomen kan worden dat de aan te leggen poelen voldoende inhoud hebben voor de berging van het hemelwater.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.



4.3.1 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het NNN kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Provincies hebben dit natuurnetwerk vertaald in hun provinciaal beleid, in de provincie Noord-Brabant wordt dit het NNB (Natuurnetwerk Brabant) genoemd.

Onderhavige locatie is niet gelegen in het NNB, zoals opgenomen in de Verordening ruimte. De watergangen ten zuiden en westen van het plangebied zijn wel opgenomen als onderdeel van het Natuurnetwerk (zie Afbeelding 10). De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van een woning op een locatie waar momenteel reeds een woonbestemming is gelegen. In dit bestemmingsplan wordt enkel de maximale inhoud en goothoogte van de woning gewijzigd. Ten opzichte van het vigerende ruimtelijk beleid zijn dit geen wijzigingen die van invloed zijn op het Natuurnetwerk.

4.3.2 Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Rijntakken' en is gelegen op 5 kilometer ten noorden van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het bouwen van een woning. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied omdat de ontwikkeling op zeer grote afstand wordt gerealiseerd. Het is op voorhand uit te sluiten dat er mogelijke negatieve effecten optreden ter plaatse van de beschermde gebieden.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.



3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Om te beoordelen of er mogelijke verstoringen zullen optreden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 2.

Uit deze quickscan wordt geconcludeerd dat de kelder van het voormalige gemaal een mogelijk winterverblijf is voor vleermuizen. Naar aanleiding van deze conclusie is aanvullend onderzoek uitgevoerd in de maanden december en januari (2016-2017). Daarnaast zijn de bomen binnen het plangebied een mogelijke vaste verblijfsplaats voor beschermde vogelsoorten. Ook hiervoor is nader onderzoek benodigd. Andere beschermde planten of dieren zijn, naar verwachting, niet aanwezig binnen het plangebied. Het aanvullend onderzoek is als Bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd.

Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat het voormalige gemaal functioneert als een winterverblijfsplaats voor een gewone grootvleermuis. Om deze reden zijn er mitigerende maatregelen benodigd waardoor de vleermuis in de volgende winterperiode een nieuw winterverblijfsplaats ter beschikking heeft. Zoals opgenomen in het aanvullend onderzoek kan een alternatieve winterverblijfsplaats binnen het plangebied worden gerealiseerd door gebruik te maken van betonnen rioolbuizen en vrijkomend puin. Voor deze aanpassing is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Nadat mitigerende maatregelen zijn getroffen zal het voormalige gemaal ongeschikt worden gemaakt als winterverblijfsplaats en kunnen de bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd voor de nieuwe woning.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Voor de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. Deze aanduiding is opgenomen om de voormalige bebouwing van het gemaal te beschermen. Met voorgenomen initiatief wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de aanwezige bebouwing. Zoals weergegeven op Afbeelding 4 en Afbeelding 5, wordt het karakteristieke gemaal herbouwd in de oorspronkelijke vorm om de uitstraling van het gemaal te behouden. Ook de bestaande keermuur die momenteel nog aanwezig is zal worden behouden. Een verdere toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 4.11.

Naast de cultuurhistorische waarde van de aanwezige bebouwing heeft ook de omgeving cultuurhistorische waarden. Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat de projectlocatie is gelegen in een cultuurhistorisch vlak. Dit cultuurhistorisch vlak heeft betrekking op het gebied 'Gewande' en cultuurhistorisch landschap 'Beerse en Baardwijkse Overlaat'. Een nadere toelichting hierop is reeds opgenomen in paragraaf 3.1.2. De locatie kent daarnaast geen complexen van cultuurhistorisch belang. Middels uitvoering van de herbouw van het gemaal en de landschappelijke inpassing zoals beschreven in paragraaf 4.10 en 4.11 wordt invulling gegeven aan de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het plangebied.



4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie verwachtingswaarde middelhoog' opgenomen. In de regels behorende bij deze dubbelbestemming is opgenomen dat het verboden is om op gronden met deze dubbelbestemming werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 1.000 m² of dieper dan 0,3m onder het maaiveld. Voor de bouw van de woning zijn geen nadere eisen opgenomen in het bestemmingsplan. Omdat de oppervlakte van de werkzaamheden minder dan 1.000 m² bedraagt zal de eventuele aanwezige archeologische waarden ook niet in betekende mate worden verstoord.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De beoogde ontwikkeling mag geen onevenredige beperkingen opleveren voor de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied. Omdat in het vigerende bestemmingplan reeds een woonbestemming is opgenomen zal dit ook niet het geval zijn. In deze paragraaf wordt voor de volledigheid getoetst of de woonbestemming belemmeringen oplevert voor bedrijvigheid in de omgeving.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn diverse bedrijfstypen onderverdeeld in verschillende milieucategorieën. Aan deze milieucategorieën zijn richtafstanden gekoppeld, wanneer wordt voldaan aan deze afstanden kan worden aangenomen dat er geen beperkingen zijn voor omliggende bedrijven.

Aan de Krommenhoek ten noorden van het plangebied is een gemaal aanwezig. Dit gemaal is op een afstand van 150 meter vanaf het perceel gelegen. Voor een watergemaal zijn in deze handreiking geen specifieke richtafstanden opgenomen. Hierdoor dient aansluiting te worden gezocht bij bedrijven/installaties met vergelijkbare omvang/milieuhinder. Een gemaal kan op hoofdlijnen worden gelijkgesteld met een rioolgemaal, milieucategorie 2. In tegenstelling tot een rioolgemaal wordt bij het gemaal aan de Krommenhoek geen rioolwater verpompt maar enkel oppervlaktewater. De mogelijke hinder naar de omgeving zal dan ook kleiner zijn. Bij een milieucategorie 2 is een richtafstand van 30 meter opgenomen in de handreiking, aan deze afstand wordt in onderhavige situatie ruimschoots voldaan.

Andere bedrijven zijn er in de directe omgeving van het plangebied niet gelegen, gelet op de grote afstand tot andere bedrijven is het aannemelijk dat bedrijven niet worden beperkt door de aanwezigheid van de woning.

4.6 Geluid en verkeer

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. In voorliggende situatie is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, dit bestemmingsplan heeft enkel betrekking op het vergroten van de bouw mogelijkheden ter plaatse van een reeds toegestane woning.

De woning zal daarnaast ook geen overlast ondervinden door de aanwezigheid van wegen in de omgeving. Door de aanwezigheid van een lange oprit wordt de woning op minimaal 300 meter vanaf de doorgaande weg gerealiseerd. Deze afstand is dermate groot dat hinder van het wegverkeer niet te verwachten is.

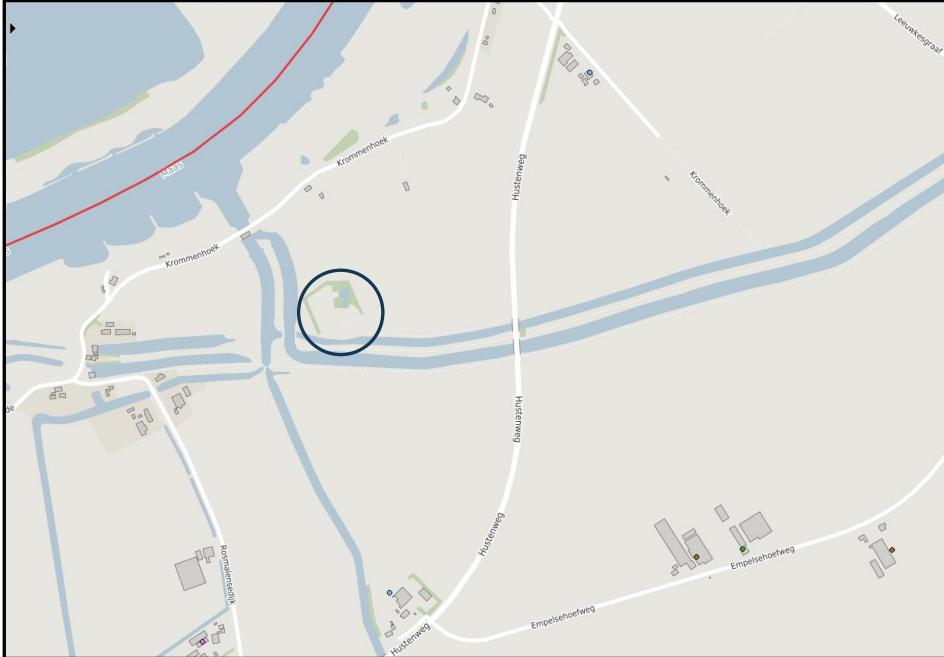
Om de woning te bereiken zal gebruik worden gemaakt van de bestaande aanwezige oprit. Deze oprit komt uit op de provinciale weg N625, de doorgaande weg tussen de snelweg A2 en de kern van Lith. Op het terrein zal voldoende parkeergelegenheid worden voorzien voor bewoners en bezoekers van de woning, tussen de woning en de oprit is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Daarnaast zal de woning ook worden voorzien van een dubbele garage voor de stallen van auto's.



4.7 Geur (veehouderijen)

Wanneer een bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt in het buitengebied dient ook te worden onderzocht of met deze woningbouw enerzijds omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt en anderzijds of er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot geur afkomstig van veehouderijen.

Op onderstaande afbeelding zijn alle veehouderijen in de omgeving van het plangebied weergegeven. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op ca 580 meter aan de Hustenweg 8 te 's-Hertogenbosch (ten zuiden van plangebied).



Afbeelding 13: ligging veehouderijen in omgeving plangebied (bron: kaartbank provincie)

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de herinrichting van het perceel. Volgens het bestemmingsplan is ter plaatse reeds een woning toegestaan waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

In de gemeente Oss is op 14 april 2017 een geurverordening vastgesteld waardoor er ter plaatse van het plangebied een geurnorm geldt van 8 Oue/m³. Deze geurnorm is tot stand gekomen naar aanleiding van een gebiedsvisie. In het kader van deze visie is de achtergrondbelasting van geur afkomstig van veehouderijen voor de gehele gemeente Oss in beeld gebracht. In onderstaande afbeelding is de kaart met de huidige geurbelasting weergegeven (uit de gebiedsvisie).



Afbeelding 14: geurverspreiding huidige situatie Harmonisatie geurnormen Wet geurhinder en veehouderij

Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. Geur afkomstig van veehouderijen in de omgeving levert geen nadelig effect op voor de woning aan de Hustenweg. Daarnaast is er in de huidige situatie reeds een woonbestemming opgenomen op deze locatie. De ontwikkeling met dit plan heeft enkel betrekking op het vergroten van de inhoud en bouwhoogte van de woning.

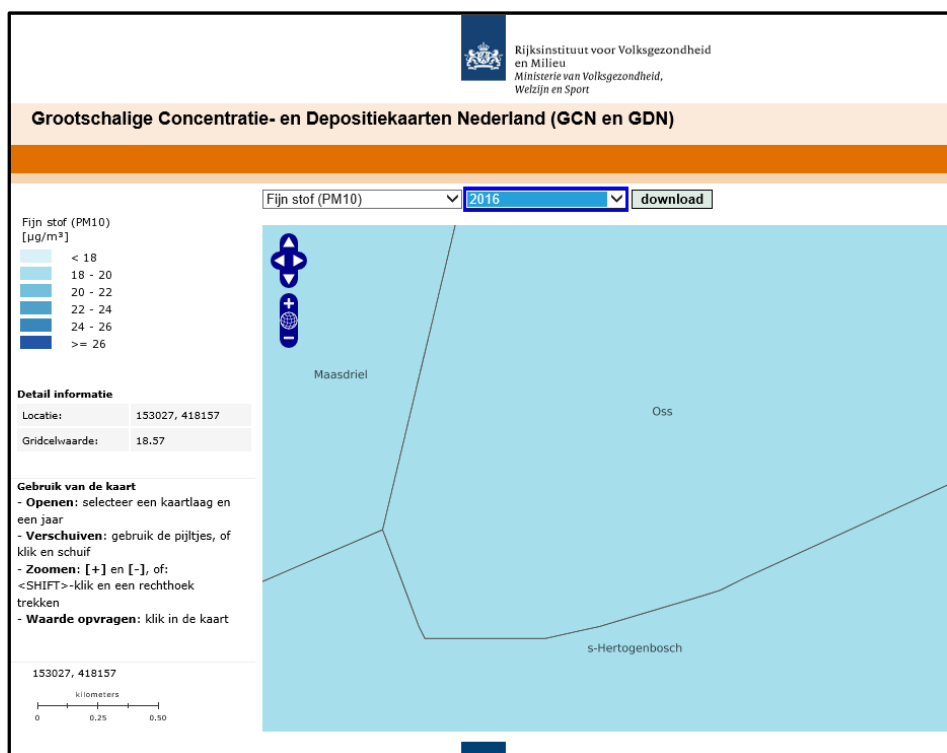
4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

Ter plaatse van nieuw te realiseren woningen dient in een bestemmingsplan te worden onderzocht of de wettelijke grenswaarden niet worden overschreden en of de voorgenomen ontwikkeling in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van verschillende stoffen.

Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande woon-locatie herontwikkeld, het aantal woningen wordt niet uitgebreid waardoor verdere toetsing niet aan de orde is. Voor de volledigheid is gekeken wat de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10} is ter plaatse van het plangebied, zie Afbeelding 15. Voor andere stoffen is geen nader onderzoek nodig omdat deze stoffen voornamelijk vrijkomen bij grote industrieterreinen of drukke snelwegen. Deze terreinen/wegen zijn in de directe omgeving niet aanwezig.

De achtergrondconcentratie aan fijnstof (PM_{10}) ter plaatse van het plangebied bedraagt $18,57 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De wettelijke grenswaarde voor deze stof bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ waardoor kan worden geconcludeerd dat fijnstof geen belemmering is voor de herontwikkeling van de woning.



Afbeelding 15: Concentratiekaart fijnstof PM10 (bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>)

4.9 Bodemkwaliteit

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling moet worden gekeken of de bodem geschikt is voor de beoogde functie gelet op de milieukwaliteit van de bodem. Wanneer een bodem verontreinigd is zal bijvoorbeeld eerst een bodemsanering plaats moeten vinden voordat een woningbouwontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

In deze situatie is er reeds sprake van een woon-bestemming op deze locatie. Met dit plan wordt de bestemming niet gewijzigd of vergroot. Er mag worden uitgegaan dat de bodem reeds geschikt is voor een woonfunctie. In het verleden heeft er al een woning gestaan op deze locatie.

In het kader van de aankoop van het terrein is destijds door initiatiefnemer opdracht gegeven om een bodemonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Sinds de aankoop van de gronden hebben er op het perceel geen mogelijk bodem verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen redenen zijn om een bodemsanering uit te voeren. Er zijn geen verhoogde waarden in de bodem aangetroffen die hiertoe aanleiding geven.

4.10 Landschappelijke inpassing

Om de beoogde ontwikkeling landschappelijk in te passen dient rekening te worden gehouden met de historische en huidige landschap in de directe omgeving van het plangebied. Aan de hand hiervan kan een inpassingsplan worden gemaakt wat aansluit bij dit landschap. In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving en wordt beschreven hoe invulling wordt gegeven aan de inpassing van het plangebied.

4.10.1 Historie en landschap

De projectlocatie is gelegen op de oeverwal van de Maas op de rand van het open komgebied. De ondergrond bestaat uit rivierklei, wat vanuit het verre verleden is afgezet door de stroming van rivier de Maas. Door de strategische ligging is het gebied al rond de Middeleeuwen ingepolderd en zijn er aan de Maas een aantal nederzettingen ontstaan, waaronder Gewande en Maren-Kessel. De locatie zelf is gelegen aan de rand van rivierkleipolder "Polder Het Laag Hemaal". Ten oosten hiervan ligt de "Polder Het Hoog Hemaal". Ten behoeve van de polders ter plaatse zijn destijds de lager gelegen "Wetering Van Het Laag Hemaal", oftewel de "Roode Wetering", en de hoger gelegen "Hertogs Wetering Van Het Hoog Hemaal" aangelegd, welke zorgde voor de afwatering van de poldergebieden

ter plaatse. Hierdoor werd het gebied geschikt gemaakt voor voornamelijk de grondgebonden landbouw. De vochtig tot natte rivierkleigronden waren hier uitermate geschikt voor. Het hoogteverschil van de twee weteringen is nog steeds zichtbaar in het landschap.



Afbeelding 16: Historische kaart omgeving plangebied (omstreeks 1863)

Onderhavige planlocatie maakt onderdeel uit van het poldergebied "Polder Het Laag Hemaal" en de bijbehorende "Roode Wetering". Ten tijde van het graven van de wetering is de Roode Sluis aangelegd, waarbij een windmolen de waterstand in toom moest houden. Deze molen is echter omstreeks 1830 als gevolg van brand vernietigd. Pas jaren hierna zijn er plannen ontstaan voor de herbouw van de molen in de vorm van een stoomgemaal, welke omstreeks 1863 in bedrijf werd gesteld. Het gemaal heeft tot de jaren 30 van de vorige eeuw gefunctioneerd, waarna deze buiten bedrijf werd gesteld en de andere gemalen in het gebied de taken overnamen (gemaal Caners en het Hertogsgemaal). Het gemaalgebouw bleef hierna grotendeels behouden, op de uitbouw waar de schoepenrad stond na (voorzijde van het gebouw). Na de oorlog, omstreeks de jaren 70, werd het pand verbouwd en uitgebreid als machinistenwoning, welke tot het begin van deze eeuw werd bewoont. Hierbij is tevens de reeds aanwezige beplanting aangelegd, te weten de houtwal en vijver welke ten noorden van het gebouw zijn gelegen. In de jaren 80 is tevens de afwatering naar de Maas veranderd. Voorheen liep deze ten zuiden van de planlocatie richting het westen van Gewande. Deze is verlegd naar de westzijde van de projectlocatie, waar deze in noordelijke richting aan de Maas verbonden is. In 2010 is het gebouw uitgebrand en staat sindsdien leeg.

4.10.2 Huidige situatie

De omgeving van het plangebied betreft een grootschalige, open rivierkleipolder. Het gebied bestaat voornamelijk uit grote open akkers welke begrenst zijn door de in het gebied aanwezige afwateringstructuur (hoger gelegen Hertogswetering en de lager gelegen Roode Wetering. De polder zelf wordt begrensd door dijken en wegen waaraan lijnvormige beplanting aanwezig is en sporadisch (boeren)erven gelegen zijn. Deze kenmerken komen terug in de omgeving van het plangebied, zoals blijkt uit Afbeelding 1.

De projectlocatie zelf is gelegen aan de rand van de polder, op een terp tegen de waterkering van de Maas aan. Ten noorden is de straat Krommenhoek gelegen, welke op de dijk van de Maas is gelegen. Aan de noordzijde van de projectlocatie is een bosje gelegen dat in de jaren 70 is aangeplant als oeverwal- en erfbeplanting, welke voor een groot deel bestaat uit volwassen populieren met hiernaast diverse andere inheemse boom- en plantsoorten (waaronder fruit- en notenbomen). Tevens is hierin een vijver aangelegd, deze staat grotendeels van het jaar droog. Aan de zuid- en westzijde wordt de planlocatie omsloten door de Roode- en Hertogswetering, waaraan tevens de ontsluitingsweg van het perceel gelegen is. De overige gronden rondom de planlocatie betreffen akkers ten behoeve van de landbouw en is open gebied.

Bij de ontwikkeling van het plangebied is het gezien voorgaand van belang om de rijke historie van het plangebied een plek te geven in het ontwerp. Dit is niet alleen wenselijk bij de restauratie van het gemaal zelf, maar tevens bij de landschappelijke inpassing van de locatie. Ook zullen de bestaande



landschapselementen een plek moeten krijgen in het ontwerp. Hierbij zullen tevens de uitgangspunten van de "Nota Landschapsbeleid 2015" van de gemeente Oss in het inpassingsplan worden verwerkt.

De locatie is conform de nota gelegen in het overgangsgebied tussen de landschapstypen oeverwal en komgebied. Hierna volgen de kenmerken, streefbeeld en beplantingstypen van de betreffende gebieden:

	<i>Oeverwal</i>	<i>Komgebied</i>
<i>Kenmerken</i>	• Hogergelegen • Zand(ig) • Kleinschalig, vrij open • Kralensnoer van kernen • Akkers en wei, boomgaarden	• Open • Nat • Laaggelegen • Klei • Grootschalig • Weiden
<i>Streefbeeld</i>	• Halfopen, kleinschalig karakter • Toevoegen van landschapselementen als (hakhout)bosjes, houtwallen, singels, hoogstamboomgaardjes	• Open, grootschalig, rationeel • Wegbeplanting niet vervangen bij kap (uitsterf-beleid) • Uitgangspunt erfbeplanting: transparante bomenrijen met watergang
<i>Beplanting</i>	• Eik, els, haagbeuk, berk, veldesdoorn, hoogstamfruit • Hazelaar, kornoelje, liguster, lijsterbes, hondsroos	• Populier, grauwe abeel, zwarte els, es, wilg • Hazelaar, kornoelje, meidoorn, sleedoom

Gezien de ligging in het overgangsgebied is het van belang om beiden landschapstypen te betrekken in de landschappelijke inpassing van het initiatief. Zo zal de noordzijde zich meer gaan richten op het streefbeeld van landschapstype "Oeverwal" en de zuidzijde zal zich meer richten op het streefbeeld van landschapstype "Komgebied".

4.10.3 Beoogde situatie

Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de Hustenweg ong. te Maren-Kessel is ingespeeld op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. De noordzijde zal meer het kleinschalige en halfopen landschap benadrukken, hierbij inspeland op het bestaande populierenbosje. Dit in tegenstelling tot de zuidzijde, waarbij ingespeeld wordt op het open polderlandschap waarbij de zichtlijnen van en naar dit landschap erg belangrijk zijn. Hier zullen dan ook, behoudens een aantal te behouden solitaire bomen, landschapselementen plaats maken om de openheid te versterken en de terp met het gemaal als eyecatcher te laten fungeren. Het is waterhuishoudkundig niet mogelijk om het waterpeil te verhogen zodat de wetering weer tot tegen het pand aan komt. Door wijzigingen van het waterniveau tussen beide weteringen ten zuiden van het plangebied (Hertogswetering en Roode Wetering) is het niveau van de Roode wetering verlaagd. Het verhogen van de waterstand zou onder andere problemen opleveren bij de onderdoorgang van de Roode wetering onder de Hertogswetering en de omliggende landbouwgronden. Aan de wetering vinden er dus geen veranderingen plaats.

Terp met gemaal

Van oudsher maakt de terp met het gemaal onderdeel uit van het landschap. Bij het ontwerp van het gemaal met bijbehorende terp is de ontstaansgeschiedenis in tact gelaten, de terp en het gemaal worden op dezelfde locatie wederopgebouwd. De terp en het gemaal staan in contrast tot de natuurlijke omgeving. Het betreft een solitair element in het landschap. Om dit te versterken wordt de voorzijde van het perceel zo open mogelijk gehouden. De omliggende landschapselementen zullen zodanig worden aangeplant dat de focus op de terp met het gemaal komt te liggen.

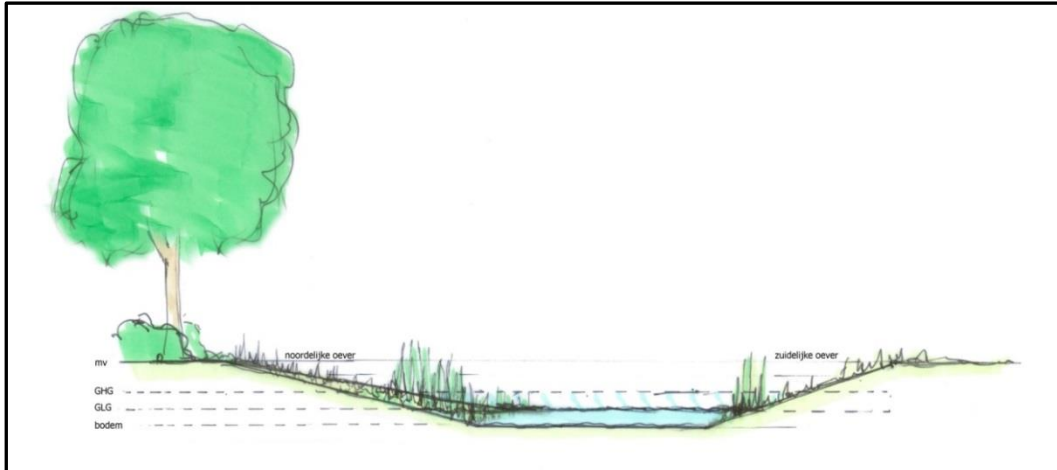
Landschapselementen

Het bosclement aan de noord(oost)zijde zal gerevitaliseerd worden door het verwijderen van in slechte staat verkerende bomen, waarvoor nieuwe landschapselementen in de plaats komen. Om de robuustheid van het bosje te behouden zal dit gefaseerd worden aangeplant. Er zal een nieuw hakhoutbosje "Landschapspakket L3: Hakhoutbosje" gevormd worden met hierin inheemse beplanting, zoals passend binnen de oeverwaltypologie. Niet alleen boomvormers, maar tevens



struweelbeplanting met o.a. bessendragers zullen zorgen voor een aantrekkelijk leefgebied en rustplaats van (trekkende) vogels. Door de revitalisatie van het bosclement blijft het kleinschalige, halfopen landschap vanaf de Krommenhoek behouden en blijft de privacy aan de achterzijde van het gemaal en woning behouden.

Parallel aan het bosclement zal een poelenzone gerealiseerd worden door het aanleggen van laagten en poelen die met elkaar in verbinding staan. De poelenzone zal zodanig ingericht worden dat een amfibieënpool "Landschapspakket L11: Amfibieënpool" ontstaat, en amfibieën hier de intrek in dit leefgebied zullen maken. De natuurlijke symbiose van de amfibieënpoolen en het hakhoutbosje betekent een impuls voor de biodiversiteit in het gebied.



Afbeelding 17: principeschets amfibieënpool

Aansluitend op het bosclement en de amfibieënpoolen zullen aan de oostzijde de bestaande (fruit- en noten)bomen behouden worden en de ruimte krijgen om te groeien. De in slechte staat verkerende beplanting zal worden verwijderd, waardoor de bomen solitair in het landschap komen te staan. Dichter tegen het hakhoutbosje aan zullen de solitaire bomen wel aangevuld worden van inheems struweel om de geleidelijke overgang van oeverwal naar kom te waarborgen, maar richting het open polderlandschap zullen deze bomen vrij in het landschap komen te staan. Hierdoor blijven de openheid en zichtlijnen naar het polderlandschap behouden. Tevens komt hierdoor het oude stoomgemaal goed in het zicht te staan.

De zuid(- en zuidwestzijde) zal, behoudens de te behouden solitaire bomen en solitair aan te planten bomen "Landschapspakket L8A: Landschapsboom als solitair", niet worden voorzien van opgaande landschapselementen. Wel zal een bomenrij "Landschapspakket L8B: Landschapsboom in bomenrij" worden gerealiseerd waardoor een lijnvormig element naar de terp met hierop het gemaal en de woning wordt gerealiseerd waardoor dit goed in het zicht komt te staan, dit met sporadisch struweelbeplanting "Landschapspakket L6: Struweelhaag". Dit benadrukt de cultuurhistorie van de plek. Tevens blijft het zicht vanaf het plangebied naar het omliggende landschap, waaronder de open polder met de wetingen, behouden doordat er sprake is van een transparante, open bomenrij. Voor zowel de locatie zelf als de omgeving ontstaat er daarom een meerwaarde door het behoud van de openheid. Hiernaast wordt op de talud van de wetring naar de terp lage struweelbeplanting gerealiseerd.

De westzijde, daar waar het plangebied grenst aan de nieuwe aansluiting van de wetring, zal voorzien worden van een transparante hoogstam fruitboomgaard "Landschapspakket L10: Hoogstamfruitboomgaard". Ook dit landschapselement zorgt voor een geleidelijke overgang van het landschapstype oeverwal naar het landschapstype komgebied. Tevens wordt zo het zicht vanaf de Krommenhoek gedeeltelijk belemmerd, waardoor de privacy achter de woning behouden blijft. Vanaf de woning gezien blijft hierbij het zicht naar het open landschap echter wel behouden. Op de westelijke perceelsgrens zal tevens een inheemse struweelhaag gerealiseerd worden

"Landschapspakket L6: Struweelhaag". De haag zal als landschapselement fungeren, wat inhoud dat deze haar natuurlijke groei behoud. Op delen zal de struweelhaag onderbroken zijn om ook weer de verbinding met het open landschap en de weteringen te behouden.

De open ruimtes worden (gedeeltelijk) ingevuld met bloemrijk grasland "Randenpakket R1: Bloemrijke rand" welke één keer per jaar wordt gemaaid zodat er een natuurlijk geheel ontstaat waarin de landschapselementen zijn gelegen.

Bovenstaande beschrijving is weergegeven op het landschappelijk inpassingsplan wat als bijlage (Bijlage 5) bij deze toelichting is opgenomen. In onderstaande tabel is het plantmateriaal per landschapselement weergegeven.

Tabel: Plantmateriaal binnen landschapselementen

Nummer in legenda inpassingsplan	Landschapselement	Plantmateriaal
1.	L3: Hakhoutbosje	- gemengd bosplantsoen van eik, els, haagbeuk, berk, veldesdoorn, hazelaar, kornoelje, liguster, lijsterbes, hondsroos - extra solitaire bomen van eik, els, haagbeuk, berk, veldesdoorn
2.	L11: Amfibieënpool	- n.v.t.
3.	L8A: Landschapsboomals solitair	- eik, els, haagbeuk, berk, veldesdoorn
4.	L10: Hoogstamfruitboomgaard	- appel, peer, kers, pruim, walnoot, hazelnoot, kastanje, etc.
5.	L6: Struweelhaag	- hazelaar, kornoelje, liguster, lijsterbes, hondsroos
6.	L8A: Landschapsboomals solitair	- bestaand
7.	L8B: Landschapsboom in bomenrij L6: Struweelhaag	- els - kardinaalsmuts, meidoorn, heggenroos
8.	L8B: Landschapsboom in bomenrij L6: Struweelhaag	- els - kardinaalsmuts, meidoorn, heggenroos
9.	L6: Struweelhaag	- gagel (laag)
10.	- n.v.t.	- n.v.t.
11.	R1: Bloemrijke rand	- bloemrijk grasland

4.10.4 Conclusie

De beoogde landschappelijke inpassing van de Hustenweg ong. te Maren-Kessel speelt in op de kenmerken en kwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschap. Door in te spelen op de historie van het gebied, de bestaande landschapselementen daar waar mogelijk te behouden en het toevoegen van nieuwe landschapselementen, wordt het fysieke landschap en de biodiversiteit in de omgeving versterkt. Dit is zowel een meerwaarde voor de omgeving van het plangebied, als een meerwaarde voor het plangebied zelf.

4.11 Beeldkwaliteit

Zoals in voorgaande paragraaf is beschreven heeft het gemaal een rijke historie. Het gemaal is tot het begin van deze eeuw als woning in gebruik geweest. Na een brand is het pand in verval geraakt en inmiddels onbewoonbaar. Door een regiohistoricus is onderzoek gedaan naar de historie van het gemaal. Er zijn geen foto's of afbeeldingen beschikbaar van de tijd dat het pand als gemaal in werking was. Wel zijn er diverse foto's beschikbaar vanaf de jaren '80 toen het pand als woning in gebruik was en van het vervallen gemaal sinds begin van deze eeuw beschikbaar. Hieronder enkele foto's van ca 10-15 jaar geleden.





Initiatiefnemer is voornemens om het gemaal te herbouwen met behoud van de kenmerkende elementen. Door Lab32 Architecten is een beschrijving gemaakt van de cultuurhistorische elementen op basis van de beschikbare documentatie. Daarbij is tevens beschreven hoe deze elementen in de beoogde situatie worden behouden/teruggebracht. Deze beschrijving, foto's en detailtekeningen dienen als uitgangspunt voor de bouwaanvraag van het renoveren/herbouwen van het pand tot woning. Deze beschrijving (Motivering herbouw details gemaal Gewande, 3 mei 2019) is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (wonen) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing.



4.13 Gezondheid

Daarnaast is de locatie reeds bestemd als 'Wonen', planologisch gezien is er geen sprake van een toevoeging van nieuwe functies. Dit bestemmingsplan ziet enkel op vergroting van het bouwvolume en bouwhoogte van de woning om het gemaal te kunnen herbouwen.

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 18). Bij de bouw van de woning zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- enkelbestemming 'Wonen'
- enkelbestemming 'Natuur'
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'
- functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'
- gebiedsaanduiding 'overige zone – oeverwal'
- gebiedsaanduiding 'overige zone – beperking veehouderij'

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2017'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.



Ten opzichte van het vigerende bestemmingplan worden de bouwmogelijkheden voor de woning gewijzigd met betrekking tot de inhoud en goot- en bouwhoogte. Daarnaast worden regels opgenomen met betrekking tot de 'nieuwe' bestemming 'Natuur'.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Hustenweg ongenummerd betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van het vooroverleg is de waterparagraaf (4.2) op enkele punten verduidelijkt en is een beschrijving van de cultuurhistorische waarde (paragraaf 4.11) toegevoegd in de toelichting.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

7. Bijlagen

Bijlage 1: berekening kwaliteitsverbetering

Bijlage 2: Quickscan flora en fauna

Bijlage 3: aanvullend onderzoek fauna

Bijlage 4: Bodemonderzoek

Bijlage 5: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 6: Motivering herbouw details gemaal Gewande





www.ontwerp-planologie.nl