

# **Bestemmingsplan Parallelstraat 2 - Oijen - 2012**

**ontwerp**



# INHOUDSOPGAVE

## TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding .....	7
1.1	Aanleiding .....	7
1.2	Begrenzing plangebied .....	7
1.3	Geldend bestemmingsplan .....	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader .....	10
2.1	Rijksbeleid .....	10
2.2	Provinciaal beleid .....	13
2.3	Gemeentelijk beleid .....	14
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie .....	17
3.1	Ontstaansgeschiedenis .....	17
3.2	Bestaande situatie .....	17
Hoofdstuk 4	Doelstellingen en programma .....	19
4.1	Beperken overlast .....	19
4.2	Ruimtelijke en milieukwaliteit .....	19
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en beperkingen .....	21
5.1	Milieuaspecten .....	21
5.2	Waterhuishouding .....	22
5.3	Waarden .....	23
Hoofdstuk 6	Toelichting op het plan .....	25
6.1	Inrichting en beplanting .....	25
Hoofdstuk 7	Toelichting op de regels .....	29
7.1	Algemeen .....	29
7.2	Regels .....	29
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid .....	32
8.1	Economische uitvoerbaarheid .....	32
8.2	Kostenverhaal .....	32
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	34
9.1	Inspraak .....	34
9.2	Vooroverleg .....	34
9.3	Ambtshalve wijzigingen in het ontwerp ten opzichte van het voorontwerp .....	36
9.4	Zienswijzenprocedure .....	37

## REGELS

## VERBEELDING

## BIJLAGEN

- |           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| Bijlage 1 | Historisch bodemonderzoek         |
| Bijlage 2 | Advies brandweer Brabant-Noord    |
| Bijlage 3 | Quickscan water en flora en fauna |

# **TOELICHTING**

Bestemmingsplan  
Parallelstraat 2 - Oijen - 2012



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Voor het agrarische bedrijf aan de Parallelstraat 2 is een verzoek ingediend om het bestaande bouwvlak van vorm te wijzigen. Deze wijziging wordt aangevraagd omdat de initiatiefnemer hinder ondervindt van nabijgelegen bedrijvigheid ten zuidwesten van zijn perceel. Door het bouwvlak van vorm te wijzigen zal de hinder die door de initiatiefnemer ondervonden wordt afnemen.

Het bouwvlak schuift een aantal meter op naar het noorden. Hierdoor neemt de hinder van de initiatiefnemer af maar zal de watergang die ten noorden loopt van het huidige bouwvlak verplaatst dienen te worden. Over deze verplaatsing is inmiddels overeenstemming bereikt tussen de initiatiefnemer en het Waterschap Aa en Maas.

### 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de voormalige gemeente Lith tussen de kernen Oijen en Lithoijen. De begrenzing van het plangebied is aangegeven op onderstaande kaart.



### 1.3 Geldend bestemmingsplan

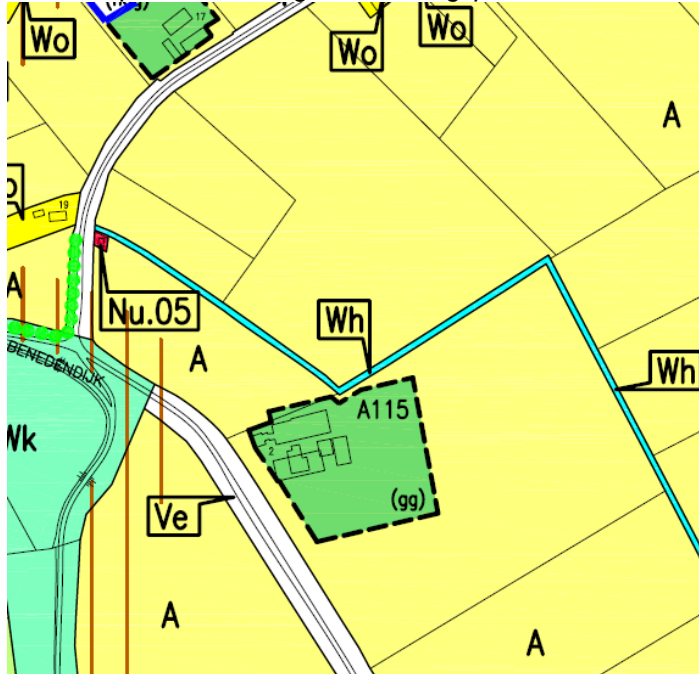
Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Parallelstraat 2 - Oijen - 2012' geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit plan is opgenomen in onderstaande lijst.

naam bestemmingsplan	datum vaststelling
Buitengebied	31 januari 2002

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied, haar rechtskracht.

In onderstaande figuur is de huidige planologisch-juridische situatie aangegeven.

*Uitsnede plankaart huidig bestemmingsplan*



In dit bestemmingsplan hebben de gronden die vallen binnen het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch gebied', 'Waterhuishoudkundige doeleinden' en de aanduiding 'agrarisch bouwblok'.





## **Hoofdstuk 2      Beleidskader**

### **2.1      Rijksbeleid**

#### 2.1.1 Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de ontwerp Structuurvisie is het de insteek om de gebruiker de ruimte te geven. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich alleen op een beperkt aantal verantwoordelijkheden. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

#### 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat dan onder andere om het nationale belang 'Grote rivieren'.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

#### 2.1.3 Nota Ruimte

In 2004 heeft de ministerraad de Nota Ruimte vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de Vijfde Nota over de Ruimtelijke ordening en het structuurschema Groene Ruimte. Het beleid in de Nota Ruimte streeft naar verlichting van de druk op het economische draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden.

#### 2.1.4 Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte

In de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte is bepaald dat de provincies algemene regels stellen voor een aantal aspecten. Het gaat dan bijvoorbeeld om zorgvuldig ruimtegebruik buiten het bestaande bebouwde gebied. In de Provinciale Verordening ruimte heeft de provincie Noord-Brabant hieraan gevolg gegeven.

#### 2.1.5 Wet ruimtelijke ordening

Het plan om vormverandering van het bouwvlak en het verleggen van de watergang mogelijk te maken is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient er daarom een nieuw bestemmingsplan conform artikel 3.1 van de Wro opgesteld te worden om toch planologische medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

In artikel 3.8 van de Wro staat de te volgen procedure voor een bestemmingsplan aangegeven.

#### 2.1.6 Grondexploitatiewet

Als onderdeel van de Wro is een hoofdstuk over grondexploitatie opgenomen. Doelstelling is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Wro is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door het publiekrechtelijke spoor. Dit publiekrechtelijke kostenverhaal gaat door middel van een exploitatieplan waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan. De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het publiekrechtelijke instrumentarium is ook van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijke besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen in artikel 6.2.1.

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om na inwerkingtreding een omgevingsvergunning te verlenen welke valt onder de criteria voor een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeenteraad dient daarom eigenlijk een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Conform artikel 6.12 van de Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan echter ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden op een andere manier verzekerd is.

#### 2.1.7 Besluit ruimtelijke ordening

Het Bro stelt in artikel 3.6 lid 1 een aantal eisen aan de toelichting van een bestemmingsplan:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn;
- d. de uitkomsten van het verrichte onderzoek waarbij de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen is vergaard;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Op al deze onderwerpen wordt in deze toelichting ingegaan.

Bij dit bestemmingsplan wordt geen milieueffectrapport opgesteld. Het Bro verplicht daarom om de volgende onderdelen in de toelichting neer te leggen:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Op al deze onderwerpen wordt in deze toelichting ingegaan.

#### 2.1.8 Wet milieubeheer en milieueffectrapportage

De Wet milieubeheer (Wm) is de belangrijkste milieuwet. Daarin staat hoe overheden het milieu moeten beschermen. Belangrijkste hulpmiddelen om te zorgen voor een schoon milieu zijn bijvoorbeeld vergunningen en milieueffectrapportages.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) levert de overheid informatie die nodig is om het belang van het milieu volwaardig mee te wegen bij besluiten over plannen en projecten met grote milieugevolgen. Naast de

m.e.r. bestaat het milieueffectrapport (MER). De m.e.r. staat voor de procedure van de milieueffectrapportage, het MER is het milieueffectrapport. Het opstellen van een MER is onderdeel van de m.e.r.-procedure. Het MER vermeldt de milieugevolgen van een plan of project en de mogelijke (milieuvriendelijkere) alternatieven.

Een milieueffectrapportage is verplicht voor bepaalde besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen zoals bij de bouw van olieraffinaderijen. Een milieueffectrapportage is ook verplicht voor plannen van de overheid, zoals een structuurvisie, bestemmingsplan of waterhuishoudingsplan.

Een compleet overzicht van activiteiten waarvoor een m.e.r. verplicht is staat in het Besluit milieueffectrapportage. Voor dit bestemmingsplan en de activiteiten die daardoor worden mogelijk gemaakt is het opstellen van een MER niet nodig.

#### 2.1.9 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet stelt de watersysteembenadering centraal en integreert acht bestaande wetten voor waterbeheer. De wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en regelt de juridische implementatie van Europese richtlijnen. De Waterwet kent één watervergunning. Op basis van deze vergunning worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het water. De instrumenten vanuit de Waterwet zijn Waterplannen (rijk en provincie), waterbeheerplannen (waterbeheerder) en vergunningen. Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is verbonden aan ruimtelijke planvormingprocedures, dus niet direct aan de waterplannen. Wel gelden de ruimtelijke aspecten van waterplannen als sectorale structuurvisie, in het kader van de Wro.

Tijdens het vooroverleg kunnen betrokken partijen afspraken maken over inbreng van wateraspecten. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. In de waterparagraaf wordt een beschrijving van het huidige watersysteem gegeven en de vertaling van het beleid naar het wijzigingsplan in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel van de watertoets is dat wateraspecten vroegtijdig in de planontwikkeling worden meegenomen. Het gaat hierbij om de thema's: veiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen en onderhoud. Het gaat dus niet om een toets achteraf, maar om vroegtijdige en actieve inbreng van het waterschap bij de planvorming. Hiervoor wordt in een zo vroeg mogelijk stadium overleg gevoerd met het waterschap.

#### 2.1.10 De Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn ondergebracht in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De grenswaarden voor verschillende stoffen zoals voorgeschreven in de richtlijn 1999/30 EG van de Raad van de Europese Unie zijn niet gewijzigd ten opzichte van het Blk 2005. Maar de wet maakt nu wel onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. In het nieuwe Besluit NIBM (Niet in betekenende mate) met onderliggende regelingen is vastgelegd onder welke omstandigheden ruimtelijke ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en als zodanig niet getoetst hoeven te worden aan de vigerende normen voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> (maximaal 1% tot inwerkingtreding NSL). Dit komt neer op een maximale bijdrage van 0,4 µg/m<sup>3</sup> van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten

echter kunnen worden opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Conform de structurenkaart van de provinciale structuurvisie die op 1 oktober 2010 is vastgesteld en die per 1 januari 2011 in werking is getreden behoort het plangebied tot het gemengde landelijke gebied en is het onderdeel van het accentgebied voor agrarische ontwikkelingen.

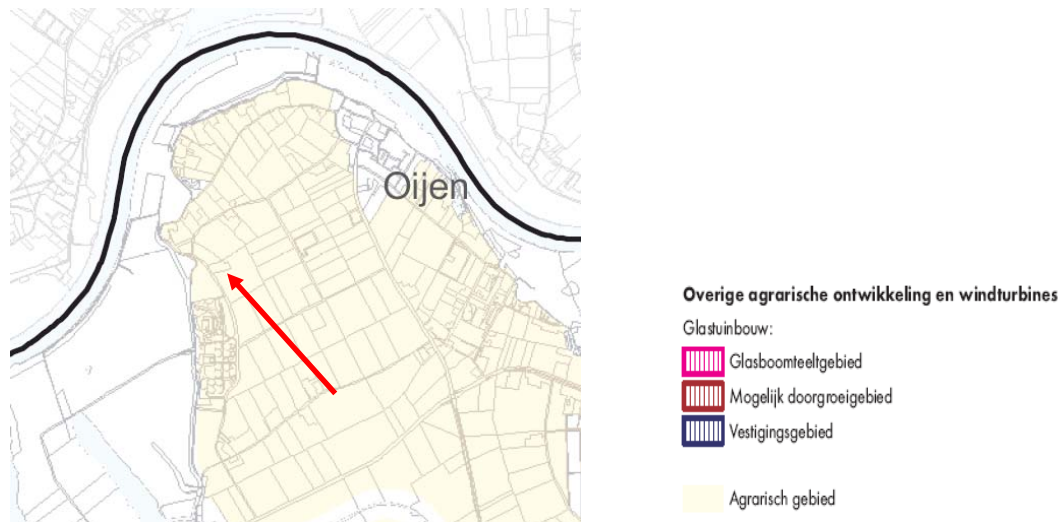
Het gemengde landelijke gebied bestaat uit gebieden waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Een accentgebied voor agrarische ontwikkelingen betreft een gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Het voorgenomen initiatief is met het bovenstaande niet in strijd.

### 2.2.2 Verordening ruimte

Op 17 december 2010 heeft de provincie Noord-Brabant de tweede fase van de Verordening ruimte vastgesteld. Deze Verordening is per 8 maart 2011 in werking getreden.

Het bedrijf ligt in een gebied met de aanduiding verwevingsgebied en agrarisch gebied.

*Uitsnede kaart Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines*



Voor een grondgebonden agrarisch bedrijf gelden op basis van de verordening de volgende regels.

In hoofdstuk 2 staat dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij dient te dragen aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de omgeving, in het bijzonder aan zorgvuldig ruimtegebruik. Dit dient in de toelichting bij het plan verantwoord te worden.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in elk geval in dat 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 realiseren.

Voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat deze toelichting daarom een verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen voor wat betreft bodemkwaliteit, waterhuishouding, in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, cultuurhistorische waarden,

ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden en de op grond van de Verordening ruimte toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

Ook dient te worden toegelicht dat de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving en dat er verkeerstechnisch geen nadelige gevolgen ontstaan.

Verder wordt gevraagd om een financiële, juridische en feitelijke verzekering 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 van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

De verbetering kan bijvoorbeeld het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen zijn die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur. De kwaliteitsverbetering dient verzekerd te zijn.

Hoofdstuk 8 van de Verordening ruimte geeft het ontwikkelingsperspectief aan voor het agrarische gebied. Gesteld wordt dat de bestemmingen zodanig aangewezen moeten worden zodat een onderscheid wordt gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd, rekening houdend met in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan. De toelichting dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling van een agrarisch gebied, evenals van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens dat het bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Voor grondgebonden agrarische bedrijven in de agrarische gebieden geldt dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan maar dat hervestiging van en omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf wel is toegestaan. Conform de definities van de verordening is hier geen sprake van nieuwvestiging omdat daar alleen sprake van is als er een al dan niet gekoppeld agrarisch bouwvlak geprojecteerd wordt op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een zelfstandig bouwvlak. In het huidige bestemmingsplan heeft deze locatie al een bouwvlak. Het gaat hier slechts om een wijziging van de vorm van het bouwvlak wat conform de Verordening ruimte wel is toegestaan.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de bovengenoemde aspecten.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### 2.3.1 Structuurvisie buitengebied Lith

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith heeft een structuurvisie voor het buitengebied van Lith vastgesteld.

Dit verzoek ligt in het gebied dat in de structuurvisie is aangegeven als de oeverwal.

De oeverwal is een gemengd gebied met als hoofdfuncties wonen, recreatie en landbouw. De agrarische bedrijven op de oeverwal dienen in het kleinschalige landschap van de oeverwal ingepast te worden. Dit betreft maatwerk, waarbij gelet moet worden op het behoud en /of creëren van waardevolle doorzichten op het landschap. Vooral de doorzichten naar de uiterwaarden en de komgebieden zijn daarbij interessant. Erfbeplanting maakt onderdeel uit van de landschappelijke inpassing van de agrarische bedrijven.

Er is overeenstemming bereikt over een erfbeplantingsplan waarbij speciale aandacht gegeven is aan het behoud van zichtlijnen in het landschap.

### 2.3.2 Huidig bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Waterhuishoudkundige doeleinden' en de aanduiding 'agrarisch bouwblok'. De verplaatsing van het bouwvlak en de daardoor noodzakelijke verplaatsing van de watergang is in strijd met het

geldende bestemmingsplan. Ook met de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden kan het verzoek niet worden gerealiseerd.

### 2.3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013'

Voor het gehele buitengebied van de voormalige gemeente Lith wordt op dit moment gewerkt aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Het is de bedoeling dat het bestemmingsplan voor het gehele buitengebied net voor 1 juli 2013 wordt vastgesteld en dat de ontwikkeling die met het bestemmingsplan 'Parallelstraat 2 -Oijen - 2012' wordt mogelijk gemaakt wordt overgenomen in het bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de voormalige gemeente Lith.





## **Hoofdstuk 3      Bestaande situatie**

### **3.1      Ontstaansgeschiedenis**

Het plangebied maakt onderdeel uit van het rivierenlandschap met voorheen een meanderende rivier en diverse afzettingen aan weerszijden van de Maas. Dit hogere, zandige deel wordt de oeverwal genoemd. De projectlocatie ligt op deze oeverwal. Na de aanleg van de Maasdijk is dit systeem van afzettingen achter de dijk stopgezet.

De oeverwal kenmerkt zich door een kleinschalig karakter met veel landschapselementen als houtwallen op de perceelsgrenzen. De verkaveling is vaak onregelmatig.

Rond 1900 was op de projectlocatie de onregelmatige percelering en de perceelsbeplanting al aanwezig. Evenals de sloot die deels gedempt gaat worden. Het noordelijk deel van het plangebied kent een min of meer parallelle verkaveling in noordwest-zuidoost richting.

### **3.2      Bestaande situatie**

De projectlocatie ligt op zo'n 100 meter vanaf de Maasdijk. De directe omgeving van de locatie- naar het zuiden- is vrij drastisch verandert door de komst van twee grootschalige elementen; enerzijds het waterzuiveringsbedrijf en anderzijds het mestverwerkingsbedrijf. Beide bedrijven zijn ingepakt in een brede, robuuste beplantingsstrook. Voor het overige zijn de houtwallen op de perceelsgrenzen in de omgeving helemaal verdwenen, waardoor de rest van het gebied een veel opener karakter heeft gekregen. Wel is er laanbeplanting aanwezig langs de Parallelstraat en ook langs de noordelijk gelegen Vlierstraat. Vanaf de Vlierstraat is er zicht op de projectlocatie en het open komgebied ten zuidoosten hiervan.



## **Hoofdstuk 4      Doelstellingen en programma**

### **4.1      Beperken overlast**

Het bouwvlak aan de Parallelstraat 2 wordt in noordelijke richting verplaatst om zo de door de initiatiefnemers ondervonden overlast te verminderen. De overlast wordt voor initiatiefnemers veroorzaakt door bedrijvigheid ten zuidwesten van hun perceel. Door de verplaatsing dient de watergang verplaatst te worden.

### **4.2      Ruimtelijke en milieukwaliteit**

Om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van de vormverandering van het bouwvlak heeft de gemeente een aantal voorwaarden geformuleerd op basis waarvan een erfbeplantingsplan is opgesteld. De uiteindelijke versie van het erfbeplantingsplan is akkoord bevonden door de gemeente en opgenomen in deze toelichting. Met dit erfbeplantingsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd.

Door onderzoek te doen naar de gevolgen voor de flora en fauna als gevolg van verlegging van de watergang, is het milieubelang op een zorgvuldige manier meegenomen bij de planvorming. Hier wordt in hoofdstuk 5 dieper op ingegaan.



## Hoofdstuk 5      Randvoorwaarden en beperkingen

### 5.1      Milieuaspecten

Voor dit wijzigingsplan zijn de relevante milieuaspecten onderzocht. Hiertoe heeft de gemeente een verkennend onderzoek uitgevoerd. Als daaruit naar voren kwam dat er extra onderzoek noodzakelijk is dan is dat uitgevoerd.

#### 5.1.1 M.e.r.-plicht

Een plan is m.e.r.-plichtig als het kaderstellend is voor een m.e.r.-plichtige activiteit maar ook voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

Dit bestemmingsplan wordt doorlopen om een bouwvlak te wijzigen voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het gaat niet om vergroting van het bouwvlak, er worden hierdoor geen extra mogelijkheden gecreëerd voor de initiatiefnemers. Gelet op het initiatief kan vastgesteld worden dat er geen sprake is van (belangrijke) nadelige gevolgen voor het milieu. Niet is gebleken van andere selectiecriteria als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Op basis van het Besluit m.e.r. zal het bevoegde gezag op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht besluiten om geen m.e.r.-beoordeling te maken. Er wordt geen plan-MER opgesteld voor dit bestemmingsplan.

#### 5.1.2 Bodem

Door de Animal Sciences Group van de Universiteit van Wageningen is een notitie gemaakt waaruit voor de vee- en pluimveebedrijven kan worden afgeleid dat op basis van de omvang en/of bedrijfsvoering de verblijftijd van de mens wel meer dan 2 uur per dag zal zijn in de stallen en waarbij, gelet op het bovenstaande dus wel een bodemonderzoek noodzakelijk is.

Dit bodemonderzoek komt echter pas aan de orde op het moment dat er daadwerkelijk sprake is van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Op dit moment kan worden volstaan met een historisch bodemonderzoek. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Uit het historische bodemonderzoek zijn geen belemmerende aspecten naar voren gekomen.

#### 5.1.3 Geluid

Het verzoek betreft geen geluidsgevoelige functie. Op basis van wegverkeerslawaai zijn er daarom geen belemmeringen.

Gelet op de gevraagde wijziging van het bouwvlak worden in akoestische zin ook geen problemen verwacht.

Gezien de afstand tot omliggende woningen zal het geluidsaspect geen probleem opleveren.

#### 5.1.4 Geur

Voor dit bedrijf is op 18 maart 2010 een aanvraag milieuvergunning ingediend waaruit blijkt dat het bedrijf qua geurhinder niet voor een overbelaste situatie verantwoordelijk is. Omliggende geurgevoelige objecten staan uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de veehouderij dan ook niet in de weg.

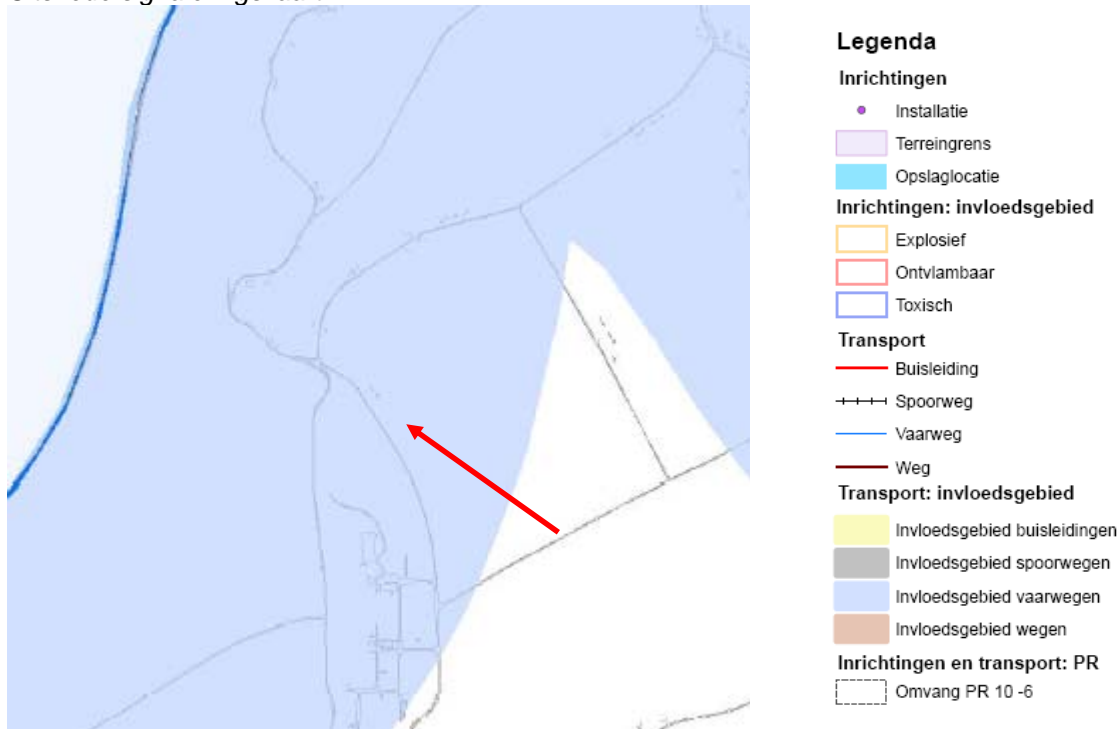
#### 5.1.5 Luchtkwaliteit

De vormverandering bouwvlak zal nauwelijks tot geen verkeersaantrekkende werking hebben en heeft daarom ook geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. De bouwvlakvergroting is conform het nieuwe Besluit NIBM een ruimtelijke ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en als zodanig niet getoetst hoeft te worden aan de vigerende normen voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

#### 5.1.6 Externe veiligheid

Conform de Beleidsvisie externe veiligheid Oss ligt het plangebied binnen het 'invloedsgebied vaarwegen'. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de rivier de Maas. Over deze rivier worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Uitsnede signaleringskaart



Omdat het plangebied binnen een invloedsgebied ligt zal de regionale brandweer Brabant-Noord ten behoeve van het kunnen nemen van een verantwoord besluit en in het kader van de Beleidsvisie externe veiligheid Oss om advies worden gevraagd.

Op 10 november 2011 heeft de brandweer advies gegeven. De brandweer heeft geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn om de gewenste ontwikkeling toe te staan. Het advies van de brandweer is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

## 5.2 Waterhuishouding

### 5.2.1 Inleiding

Voor dit verzoek is een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek zijn hierna vermeld.

### 5.2.2 Verharding

In de voorgenomen activiteit wordt ongeveer 1.500 m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak, zijnde dakoppervlak gerealiseerd. Na realisering van het project bedraagt het verharde oppervlak ter plaatse 1.500 m<sup>2</sup>. Ook wordt er erfverharding gerealiseerd van ongeveer 765 m<sup>2</sup> voor ontsluiting van de stal en de aanleg van de nieuwe uitrit. In totaal zal er dus een toename van het verharde oppervlak plaatsvinden van 2.265 m<sup>2</sup>.

### 5.2.3 Grondwaterstand

Uit de gegevens van het waterschap is gebleken dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (op basis van de bodemkaart) is gelegen op 60 centimeter beneden het maaiveld (cm-mv). Hiermee biedt infiltratie redelijke mogelijkheden. Echter, gezien de ligging van de locatie in een gebied met een sterke kwel, is berging van het hemelwater noodzakelijk.

### 5.2.4 Aandachtsgebied water

De planlocatie is aangewezen als beschermingsgebied voor overstromingen. Het waterschap draagt zorg voor de bescherming van deze gebieden door het onderhouden van de dijken. De gebieden zijn

aangegeven als beschermingsgebieden, omdat binnen deze gebieden overstromingen mogelijk zijn. Echter staat een dergelijk gebied de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

#### 5.2.5 Waterberging

Om hydrologisch neutraal te bouwen en versnelde afvoer te voorkomen, wordt waterberging toegepast. Binnen het plangebied zijn bestaande waterlopen aanwezig, die in verbinding staan met het oppervlaktewater. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak, de maximaal toelaatbare peilstijging en het infiltratievermogen van de bodem.

Uit gegevens van Waterschap Aa en Maas blijkt dat bij T=10+10% de benodigde bergingscapaciteit 115 m<sup>3</sup> moet zijn bij een verhard oppervlak van 2.265 m<sup>2</sup>. Bij een maximale peilstijging van 0,5 m bedraagt de benodigde oppervlakte van de bergingsvoorziening minimaal 230 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie is over de planlocatie een waterschapssloot gelegen. Deze sloot zal worden verlegd. Ter plaatse van de nieuwe ligboxenstal zal de bestaande sloot worden gedempt. Naast de locatie van de nieuwe ligboxenstal zal de bestaande sloot voor een deel behouden blijven en als greppel worden ingericht. De initiatiefnemer is voornemens deze greppel te gebruiken voor de berging van het water. Hierbij zal voldoende capaciteit worden gerealiseerd om de gestelde 115 m<sup>3</sup> te kunnen bergen. Berging zal boven de GHG plaatsvinden.

#### 5.2.6 Conclusie

Er wordt voldaan aan de gestelde bergingscapaciteit en er zal hydrologisch neutraal worden ontwikkeld.

### **5.3 Waarden**

#### 5.3.1 Natuur

##### 5.3.1.1 Inleiding

Voor dit verzoek is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste bevindingen zijn hieronder genoemd.

##### 5.3.1.2 Quickscan flora en fauna

Binnen het kilometerhok waarin de planlocatie is gelegen zijn enkele soorten beschermde flora en fauna aangetroffen. Het is echter niet aannemelijk dat deze soorten zich binnen het plangebied begeven. In de te verleggen sloot zijn, ter plaatse van de planlocatie, geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten flora en fauna. Hierdoor kan worden aangenomen dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen zal hebben op de flora en fauna. Wel moeten mitigerende maatregelen worden getroffen als bijvoorbeeld het tijdig maaien van de oevers van de sloot om mogelijke soorten voldoende mogelijkheden te bieden om te migreren naar een locatie buiten het plangebied. Tevens dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

##### 5.3.1.3 Natura 2000, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Natura 2000 is het grootste initiatief op het gebied van natuurbescherming in Europa. Het is een samenhangend, Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het netwerk wordt gerealiseerd door bijdragen van alle lidstaten van de Europese Unie. Behoud en herstel van de biodiversiteit in de Europese Unie is het doel. De Natura 2000-gebieden worden aangewezen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

De verplichting voor bescherming van natuurgebieden is opgenomen in de Natuurbeschermingswet, terwijl de Flora- en faunawet zich richt op de bescherming van planten en dieren. De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en de bescherming van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn. De Natuurbeschermingswet bepaalt vervolgens wat er wel en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Activiteiten die negatieve gevolgen voor de natuurwaarden kunnen hebben, mogen bijvoorbeeld niet plaatsvinden zonder vergunning.

Het gebied 'Uiterwaarden Waal' is het Natura 2000 gebied dat het dichtst bij het plangebied ligt.

Dit gebied bevat relatief hooggelegen uiterwaarden van de Rijswaard en de Kil van Hurwenen. Het gaat hier om oude meanders en hun oeverlanden waar de rivier dwars doorheen is gegraven. De uiterwaarden Waal zijn een belangrijk broedgebied voor diverse vogelsoorten.

Gelet op de geformuleerde instandhoudingdoelen van het bovenstaande Natura 2000 gebied en andere nabijgelegen Natura 2000 gebieden, de knelpunten en voorgestane maatregelen is het niet te verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot mogelijke significante negatieve effecten.

### 5.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het perceel aan de Parallelstraat 2 ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. De verwachtingswaarden zijn aangegeven in de Archeologische beleidsadvieskaart.

Archeologische beleidsadvieskaart met legenda



#### Archeologische verwachting

- |    |                 |  |
|----|-----------------|--|
| 1  | Hoog            | Meandergordels, rivierduinen, crevassecomplexen, dekzandruggen, esdekken |
| 2  | Hoog            | Historische dorpskern  |
| 3  | Middelhoog      | Meandergordel Maas, terrasvlakke, lage landduinen met waarnemingen       |
| 4a | Aandachtsgebied | Geulgronden  |
| 4b | Aandachtsgebied | Buffer 100 m rond geulgronden  |
| 5  | Laag            | Afgedekt pleistoceen landschap, lage landduinen                          |

Geconcludeerd kan worden dat op basis van deze gegevens het niet noodzakelijk is om archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

### 5.3.3 Verkeer en parkeren

Aangezien het hier slechts gaat om de vormverandering van een bouwvlak en het omleggen van een watergang zal er geen sprake zijn van een (grote) toename van het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte.

In de parkeerbehoefte wordt nu op het eigen terrein voorzien en dat zal ook zo blijven als gevolg van de voorgestane ontwikkeling.



## Hoofdstuk 6 Toelichting op het plan

### 6.1 Inrichting en beplanting

#### 6.1.1 Landschappelijke waarde

Het plangebied heeft de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap. De landschappelijke waarden hier bestaan voornamelijk uit de ligging op de oeverwal met een kleinschalig karakter. Het doorzicht naar vooral het komgebied zijn tevens van belang.

Agrarische bedrijven dienen hier ingepast te worden in dit kleinschalige landschap, waarbij ook doorzichten naar vooral de komgebieden van belang zijn. Erfbeplanting maakt op de oeverwal een belangrijk onderdeel uit van de landschappelijke inpassing van het agrarische bedrijf.

#### 6.1.2 Gebiedsontwikkeling

Binnen het plangebied wordt verbreding van de agrarische functie nagestreefd. Dit blijkt onder andere uit de opgenomen afwijkingmogelijkheden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. De ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische ontwikkeling wordt binnen het plangebied niet nagestreefd.

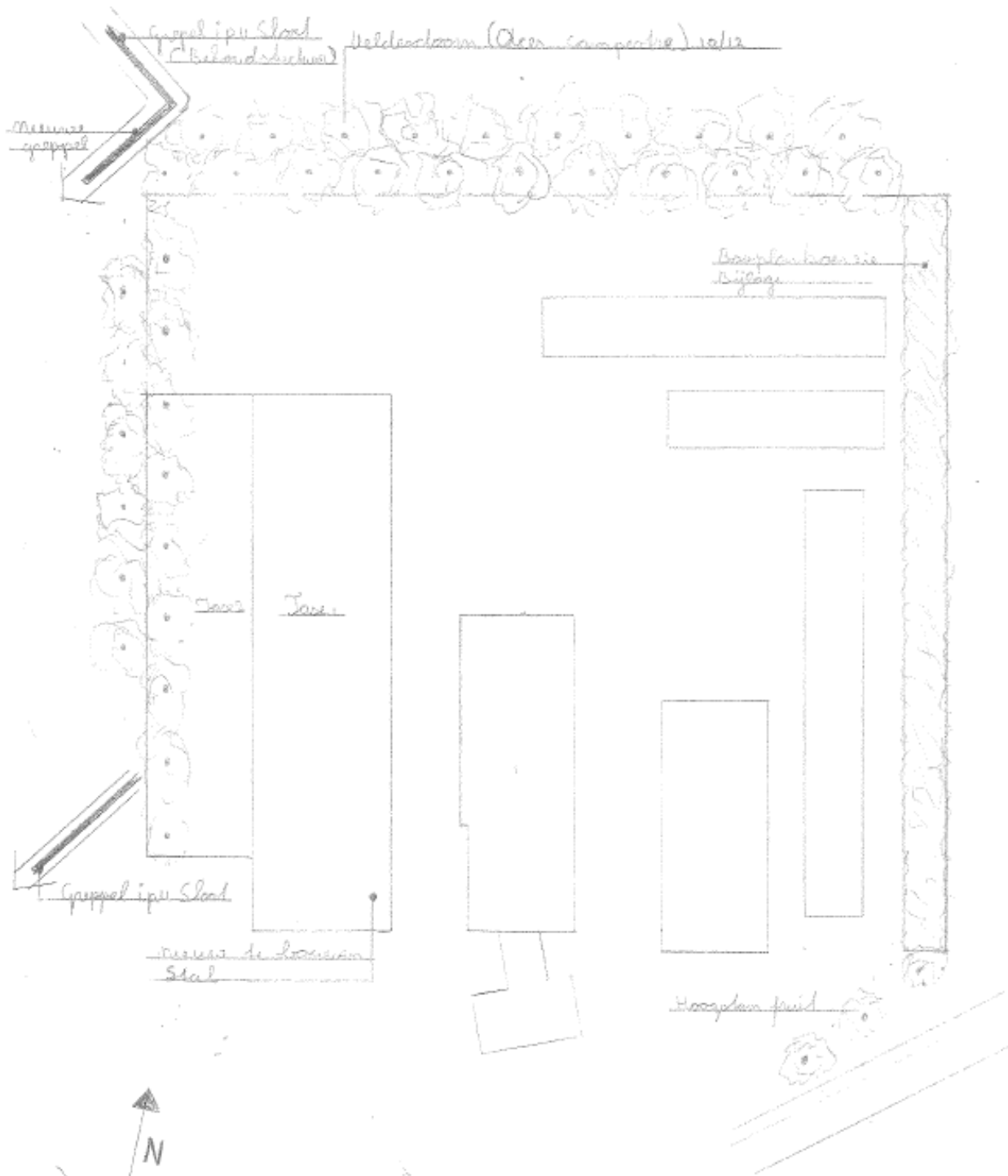
#### 6.1.3 Inrichting en beplanting

Ter compensatie van de vormverandering van het bouwvlak en het verleggen van de watergang is er overleg geweest en overeenstemming bereikt over een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan komt tegemoet aan het gestelde in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant voor wat betreft aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Het beplantingsplan gaat uit van;

- het realiseren van twee rijen veldesdoorns met een onderlinge afstand van 10 meter tussen de bomen en een afstand van 5 meter tussen de rijen;
- hoogstamfruitbomen met een afstand tussen de bomen van 10 meter;
- een bosplantsoen waarbij de plantafstand minimaal 1,25 meter bij 1,25 meter is. Het betreft minimaal twee jaar oude beplanting met een lengte van minimaal 1,5 meter;
- in het bosplantsoen op de oeverwal zal gebruik worden gemaakt van diverse soorten zoals haagbeuk, hazelaar en kornoelje.

### Landschappelijk inrichtingsplan



Het landschappelijke inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de overeenkomst die afgesloten is met de aanvrager waardoor realisatie van het inrichtingsplan is verzekerd binnen de termijn zoals genoemd in de overeenkomst.

#### 6.1.4 Passendheid in de omgeving

Door de vormverandering van het bouwblok blijven de zichtlijnen op het komgebied gehandhaafd. Rondom het nieuwe bouwblok wordt voorzien in een groene aankleding. Deels in de vorm van een robuuste erfbeplantingsstrook met gebiedseigen soorten, deels met een dubbele bomenrij van

veldesdoorn, die ook goed passen in dit gebied. Het toepassen van een (dichte) erfbepanting maakt onderdeel uit van de landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven op de oeverwal. Het aanbrengen van een aantal hoogstamfruitbomen voor de bestaande stal en kuilplaat aan de oostzijde breekt het zicht op deze elementen en zal het aanzicht op het bedrijf verfraaien. Er worden twee ondiepe greppels aangebracht op de plekken waar de bestaande sloten gedempt zullen worden. Ook wordt er een tweede greppel parallel aan de meest westelijke greppel aangebracht. Hierdoor blijven de typerende, historische lijnen in het landschap zichtbaar. Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat (de omvang van) de voorgestane ontwikkeling goed past in de omgeving.

#### 6.1.5 Zorgvuldig ruimtegebruik

Door alle bebouwing die hoort bij het agrarische bedrijf te lokaliseren binnen het toekomstige bouwvlak is gegarandeerd dat er buiten het bouwvlak geen vergunningsplichtige bebouwing zal worden opgericht. Naast de noodzakelijke bebouwing voor de bedrijfsvoering wordt het bouwvlak gevuld met erfbepanting om het agrarische bedrijf landschappelijk zo goed mogelijk in te passen in het landschap. Hiermee wordt voldaan aan de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant voor wat betreft zorgvuldig ruimtegebruik.



## **Hoofdstuk 7 Toelichting op de regels**

### **7.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridische instrumentarium vormen voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

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

Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de 'Standaardregels bestemmingsplannen Oss' en grotendeels bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010'.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikel 1 en 2), de bestemmingsregels (artikel 3 en 4), de algemene regels (artikel 5 tot en met 10) en de overgangs- en slotregels (artikel 11 en 12). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

Er is grotendeels aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010. Daarnaast zijn de structuurvisie buitengebied Lith, de Verordening ruimte en recente landelijke wetgeving verwerkt.

Er is in dit bestemmingsplan een duidelijke keuze gemaakt voor de ontwikkeling van het plangebied. Binnen het plangebied is er sprake van een gemengde plattelandseconomie. Het wordt niet nagestreefd om een gebied te realiseren waarbij de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie geconcentreerd is. Dit komt terug in de planregels.

Reden voor deze keuze is voornamelijk de ligging van het plangebied. Het plangebied bevindt zich binnen de zone die in de structuurvisie buitengebied Lith aangegeven is als oeverwal.

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

### **7.2 Regels**

#### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

##### Artikel 1: Begrippen

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

##### Artikel 2: Wijze van meten

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

#### Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

##### Artikel 3: Agrarisch met waarden - Landschap

Het agrarische bedrijf binnen het plangebied is binnen een agrarische bestemming ondergebracht. Voor het bedrijf is een gedetailleerd bouwvlak toegekend. Alle aan het agrarische bedrijf gelieerde voorzieningen dienen zoveel mogelijk binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd, voorzover dat mogelijk is aangezien het hier alleen gaat om een vormverandering van het bouwvlak en niet om een vergroting daarvan. Eventuele vergroting van het bouwvlak zal bezien worden in het licht van de algemene herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De omvang van het bouwvlak is dus bepaald door de huidige omvang. Er is expliciet voor gekozen om geen vergroting van het bouwvlak mogelijk te maken met dit bestemmingsplan.

Om te komen tot een goede landschappelijke inpassing is in de bestemmingsomschrijving vastgelegd dat er binnen een bepaalde periode een inrichtingsplan gerealiseerd dient te zijn en in stand dient te worden gehouden. Dit inrichtingsplan draagt bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Er kan wel afgeweken worden van het inrichtingsplan door af te wijken van de gebruiksregels. In dat geval dient er opnieuw een inrichtingsplan opgesteld te worden waar goedkeuring aan gegeven dient te worden door het college van burgemeester en wethouders.

De gemeente acht het met het oog op verbreding van de landbouw wenselijk om mogelijkheden te bieden voor nevenactiviteiten. Het agrarische bedrijf krijgt in het bestemmingsplan, ter verbreding van de activiteiten, de mogelijkheid geboden een nevenactiviteit te starten. De regels bevatten een lijst met nevenactiviteiten die zijn toegestaan. Indien voor de nevenactiviteit meer ruimte nodig is, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In dat geval verdringt de nevenactiviteit immers mogelijk de hoofdfunctie.

#### Artikel 4: Water

De belangrijkste watergangen hebben de bestemming 'Water' gekregen.

Binnen deze bestemming valt ook de deels nog te realiseren watergang aan de noordzijde van het plangebied.

Omdat het bestaande bouwvlak naar het noorden verplaatst wordt, is het immers noodzakelijk om de nu aanwezige watergang direct ten noorden van het bouwvlak om te leggen. Hierover zijn schriftelijk afspraken gemaakt tussen het Waterschap Aa en Maas en de initiatiefnemer om het bouwvlak te wijzigen.

#### Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 5: Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 6: Algemene bouwregels

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

Artikel 8: Afwijken van de bouwregels algemeen

Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

Artikel 10: Overige regels

#### Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11: Overgangsrecht

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

Artikel 12: Slotregel

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

Bijlage 1: Milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn.

Bijlage 2: Inrichtingsplan

Het overeengekomen inrichtingsplan is opgenomen als bijlage bij de regels.



## **Hoofdstuk 8      Economische uitvoerbaarheid**

### **8.1      Economische uitvoerbaarheid**

De aanleg van de voorgestane ontwikkeling, de plankosten en andere bijkomende kosten komen voor rekening van de aanvrager. De afspraken hieromtrent zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Door aanpassing van het bouwvlak kan het agrarische bedrijf optimaal functioneren en ontstaat er een bedrijf dat economisch verantwoord is.

### **8.2      Kostenverhaal**

Doordat er een anterieure overeenkomst is opgesteld is het kostenverhaal op een andere manier verzekerd. Daarom is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. Hierover zal het bevoegde gezag wel een expliciet besluit nemen.





## **Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **9.1 Inspraak**

In de 'Inspraakverordening gemeente Oss 2007' staat dat het bestuursorgaan een besluit neemt ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Het is noodzakelijk om inspraak te verlenen indien de wet daartoe verplicht. De Wro en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van een bestemmingsplan niet.

Aangezien het een kleinschalige ontwikkeling betreft wordt het voorontwerp niet apart ter inzage gelegd ten behoeve van inspraakreacties .

### **9.2 Vooroverleg**

Artikel 3.1.1 van het Bro bepaalt dat "het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn". Ter uitvoering daarvan zijn de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp:

1. VROM-inspectie, Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven
2. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
3. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch
4. Brandweer Brabant-Noord, Postbus 218, 5212 AE, 's-Hertogenbosch

Dit bestemmingsplan wordt op het Internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

1. Brandweer Brabant-Noord, gedagtekend op 10 november 2011;
2. VROM-inspectie, gedagtekend op 22 november 2011;
3. Provincie Noord-Brabant, gedagtekend op 15 december 2011;
4. Waterschap Aa en Maas, gedagtekend op 20 december 2011.

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken hebben. De beantwoording staat cursief weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven welke wijzigingen er ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan worden aangebracht.

#### **1. Brandweer Brabant-Noord**

##### **Samenvatting overlegreactie**

De brandweer Noord-Brabant acht een advies voor dit plan niet noodzakelijk omdat er naar verwachting geen sprake is van een groepsrisico en de voorgenoemde wijziging van het bouwvlak geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied. De brandweer concludeert verder dat er geen belemmeringen zijn om de gewenste ontwikkeling toe te staan.

##### **Besluit**

De reactie is voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Wijzigingen in het wijzigingsplan**

Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

**2. VROM-inspectie**

**Samenvatting overlegreactie**

De VROM-inspectie geeft aan dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen geeft, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

**Besluit**

De reactie is voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Wijzigingen in het wijzigingsplan**

Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

**3. Provincie Noord-Brabant**

**Samenvatting overlegreactie**

De provincie geeft aan dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

**Besluit**

De reactie is voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Wijzigingen in het wijzigingsplan**

Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

**4. Waterschap Aa en Maas**

**Samenvatting overlegreactie**

Het waterschap vindt de gekozen oplossing voor de berging van het afstromende hemelwater positief. Wel vragen zij om de bergingsvoorziening nader te dimensioneren. Ook dient aangegeven te worden wat de gevolgen zijn bij een neerslagsituatie die heviger is dan de T=10+10% bui. Verder maakt het waterschap de opmerking dat er voor sommige activiteiten een watervergunning vereist is.

**Besluit**

De reactie wordt gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de opmerking over de benodigde watervergunning wordt nog opgemerkt dat het waterschap op 24 mei 2011 besloten heeft om een watervergunning te verlenen voor het uitvoeren van handelingen in een watersysteem of beschermingszone waarvoor krachtens de Keur Waterschap Aa en Maas vergunning is vereist met nummer 2010/13429.

**Wijzigingen in het wijzigingsplan**

De quickscan water en flora en fauna wordt aangevuld met informatie over de dimensionering van de bergingsvoorziening. Uit de aanvulling blijkt eveneens dat de bergingscapaciteit van de te realiseren bergingsvoorziening heel veel groter is dan noodzakelijk.

### 9.3 Ambtshalve wijzigingen in het ontwerp ten opzichte van het voorontwerp

Het plan wordt op onderdelen ambtshalve gewijzigd c.q. aangevuld. Hieronder wordt aangegeven waarop de wijzigingen en aanvullingen betrekking hebben.

Verder zijn er nog enkele geringe tekstuele en juridisch-technische aanpassingen doorgevoerd.

Deze zijn niet opgenomen in het onderstaande overzicht.

#### Toelichting

2.3.3 De paragraaf over de criteria voor de toepassing van postzegelbestemmingsplannen is komen te vervallen omdat de gemeenteraad van Oss op 8 december 2011 een nieuw besluit heeft genomen waarmee het besluit zoals genoemd in deze paragraaf van 25 september 2008 niet meer van toepassing is.

2.3.3 Deze nieuwe paragraaf gaat in op het toekomstige bestemmingsplan voor het buitengebied van Lith waaraan op dit moment wordt gewerkt.

5.1.1 Deze paragraaf gaat over de milieueffectrapportage. Deze paragraaf is tekstueel aangepast.

5.1.6 De paragraaf over externe veiligheid is aangevuld met de belangrijkste opmerkingen uit het advies van de brandweer Brabant-Noord.

5.3.1.3 Deze paragraaf is toegevoegd en behandelt het buiten het plangebied gelegen Natura 2000 gebied.

7.2 Bij de toelichting op de regels is een passage toegevoegd waarin wordt ingegaan op de vereiste landschappelijke inpassing en de manier waarop dit in de regels verankerd is.

9.3 Toegevoegde paragraaf waarin de ambtshalve wijzigingen worden aangegeven.

9.4 In deze toegevoegde paragraaf staat informatie over de zienswijzenprocedure.

#### Regels

1.8 De definitie van achtergevelrooilijn is verwijderd omdat dit begrip niet in het bestemmingsplan voorkomt.

1.15 De plaats van de definities bedrijfswoning en bedrijfsvloeroppervlakte zijn omgewisseld ten behoeve van de aangehouden alfabetische volgorde.

1.22 De definitie van bouwlaag is verwijderd omdat deze definitie niet in het bestemmingsplan terugkomt.

1.23 De plaats van de definities bouwmassa en bouwlaag zijn omgewisseld ten behoeve van de aangehouden alfabetische volgorde.

1.29 De definitie van carport is verwijderd omdat dit begrip niet meer voorkomt in het bestemmingsplan.

1.30 De definitie van bouwlaag is verwijderd omdat deze definitie niet in het bestemmingsplan terugkomt.

1.37 De definitie van een grondgebonden agrarisch bedrijf is aangepast aan de definitie hiervoor in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

1.41 Er is een nieuwe definitie toegevoegd voor het begrip landschappelijke inpassing.

1.64 De definitie van bouwlaag is verwijderd omdat deze definitie niet in het bestemmingsplan terugkomt.

1.70 De definitie van woonhuis is aangepast aan de standaarddefinities die de gemeente Oss hanteert.

2.3 In dit artikel zijn de woorden carports en overkappingen inbegrepen.

2.6 In dit artikel is opgenomen 'kelders en onderbouwen tellen niet mee met de inhoud'.

3.1 De termijn waarbinnen het inrichtingsplan dient te zijn aangelegd is gewijzigd van één naar twee jaar.

3.2 Artikel 3.2 sub c lid 3 is komen te vervallen omdat deze opmerking terugkomt bij het artikel over de inhoud van een bouwwerk bij de wijze van meten

3.2 De maximaal toegestane bouwhoogte voor vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning is teruggebracht van 6 naar 5 meter.

3.2 Er is een maximale hoogtebepaling voor sleufsilos opgenomen van 2.5 meter.

3.2 De maatvoering van toegestane gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen is teruggebracht naar een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte per gebouw van 15m<sup>2</sup>.

3.4 In dit artikel is een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd voor schuilgelegenheden en windmolens.

3.5 Bij de afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van kleinschalige nevenactiviteiten is een extra nevenactiviteit toegevoegd.

3.5 In dit artikel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om af te kunnen wijken van het inrichtingsplan zoals opgenomen bij de regels van het bestemmingsplan. Voorwaarde blijft wel dat er een nieuw

inrichtingsplan gemaakt moet worden dat door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd moet worden.

3.6.1 Dit artikel is onder punt 2 tekstueel aangepast. Hierdoor is dit artikel duidelijker en daardoor beter toetsbaar geworden.

4.1 Bij de bestemmingsomschrijving is toegevoegd dat gronden ook bestemd zijn voor instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende natuur- en landschapswaarden.

4.2 Hier is toegevoegd 'ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 4.1'.

Er is als artikel 6.2 een nieuw artikel toegevoegd dat gaat over parkeren.

10.2 Dit artikel is aangepast omdat het gestelde over parkeren nu is opgenomen in artikel 6.2 van de regels.

11 De zin 'voorbeeld opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht uit buitengebied' is verwijderd.

### **Verbeelding**

De verbeelding is ongewijzigd.

## **9.4 Zienswijzenprocedure**

Het ontwerp van het bestemmingsplan zal op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage worden gelegd en wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand hieraan wordt hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kan iedereen zijn zienswijze over het ontwerp van het bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.