

BESTEMMINGPSLAN

Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss - 2022

Toelichting





Bestemmingsplan

‘Ontwikkelingen 3 Buitengebied

Oss - 2022’

NL.IMRO.0828.BPontwkk13bpbg2022-VG01

Gemeente Oss



www.reland.nl

Colofon

Bestemmingsplan 'Ontwikkelingen 3
Buitengebied Oss - 2022' Status: Vastgesteld
Datum: juli 2023

Projectlocaties

Beemdstraat 6 5394 LZ Oijen
Nonnenstraat 2 5366 AG Megen
Amsteleindstraat ong. 5345 HB Oss

Opdrachtnemer

Reland
Bezoekadres:
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186
5830 AD Boxmeer
www.reland.nl

Projectleiding

Reland
Ing. J.H.C. Rooseboom
Senior Adviseur
06-89970794
jack@reland.nl

© april 2021 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUD

HOOFDSTUK 1 Inleiding	4
1.1 Bestemmingsplannen	4
HOOFDSTUK 2 Ontwikkelingen	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Nonnenstraat 2.....	5
2.3 Beemdstraat 6.....	6
2.4 Amsteleindstraat ong.....	6
HOOFDSTUK 3 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten.....	7
3.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden	7
3.2 Milieuaspecten	7
3.3 Wateraspecten	7
HOOFDSTUK 4 Juridische opzet.....	8
4.1 Algemeen	8
4.1.1 Wettelijk kader.....	8
4.1.2 Planonderdelen	8
4.1.3 Inhoud algemeen	8
4.1.4 Regels.....	8
4.2 Verbeelding	9
4.3 Toelichting op de regels	9
HOOFDSTUK 5 De procedure.....	10
5.1 De te volgen procedure	10
5.2 Resultaten inspraak en vooroverleg	10
5.3 Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen	10

BIJLAGEN

Bijlage I – Ruimtelijke onderbouwing Beemdstraat 6 te Oijen en Nonnenstraat 2 te Megen inclusief bijlagen

Bijlage II – Ruimtelijke onderbouwing Amsteleindstraat ongenummerd inclusief bijlagen

Bijlage III – Nota van zienswijze en ambtelijke wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

‘Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss – 2022’

HOOFDSTUK 1 Inleiding

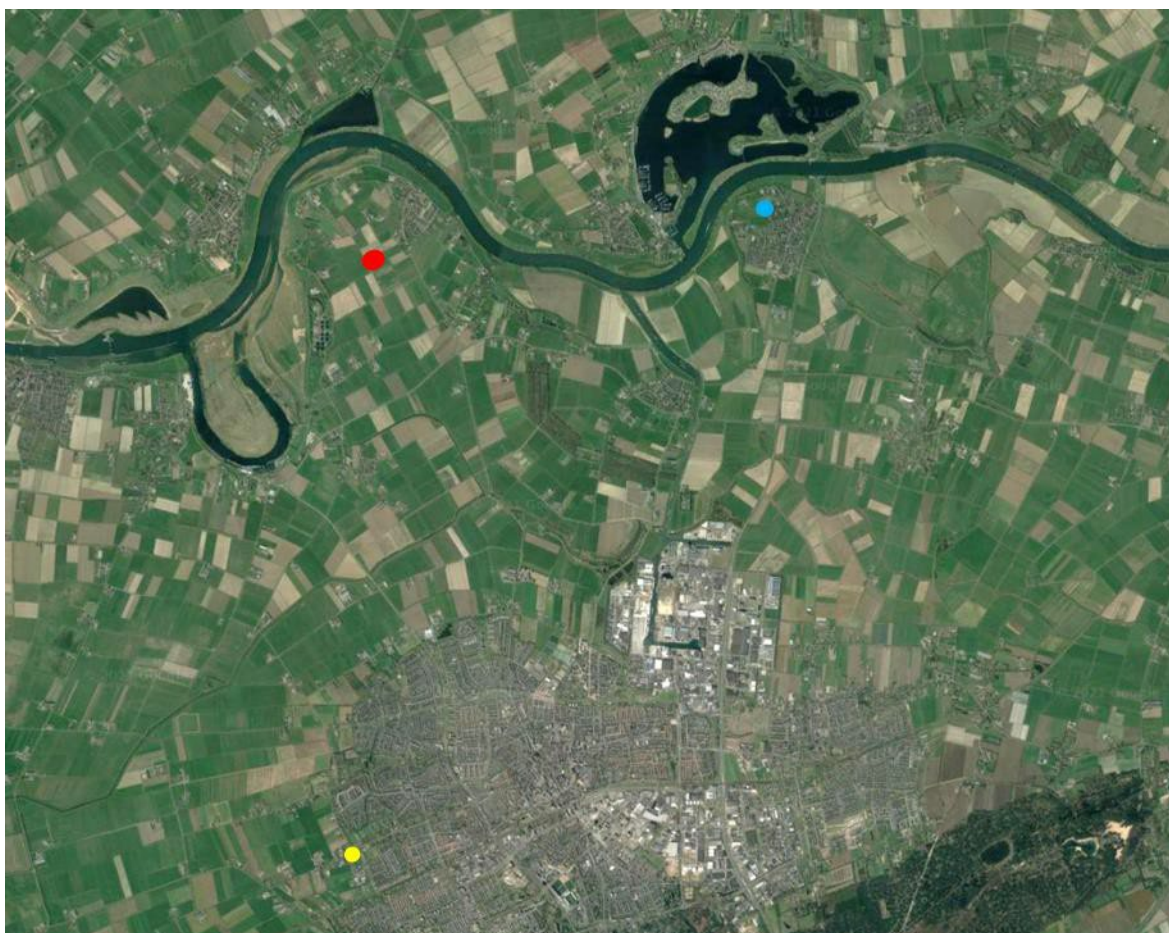
1.1 Bestemmingsplannen

Voor de planlocaties is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' vigerend. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Oss vastgesteld op 16 april 2020.

Het bestemmingsplan 'Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss - 2022' betreft een bestemmingsplan voor de herontwikkeling van drie locaties in het buitengebied van de gemeente Oss (figuur 1). De drie planlocaties betreffen:

- Nonnenstraat 2 te Megen (blauw in de figuur)
- Beemdstraat 6 te Oijen (rood in de figuur)
- Amsteleindstraat ong. te Oss (geel in de figuur)

Op één van de drie locaties wordt een aanzienlijk oppervlakte aan bebouwing en verharding verwijderd. Deze te slopen bebouwing en verharding wordt ingezet om de herontwikkeling op de andere twee locaties mogelijk te maken.



Figuur 1 Luchtfoto met planlocaties gekleurd aangegeven

HOOFDSTUK 2 Ontwikkelingen

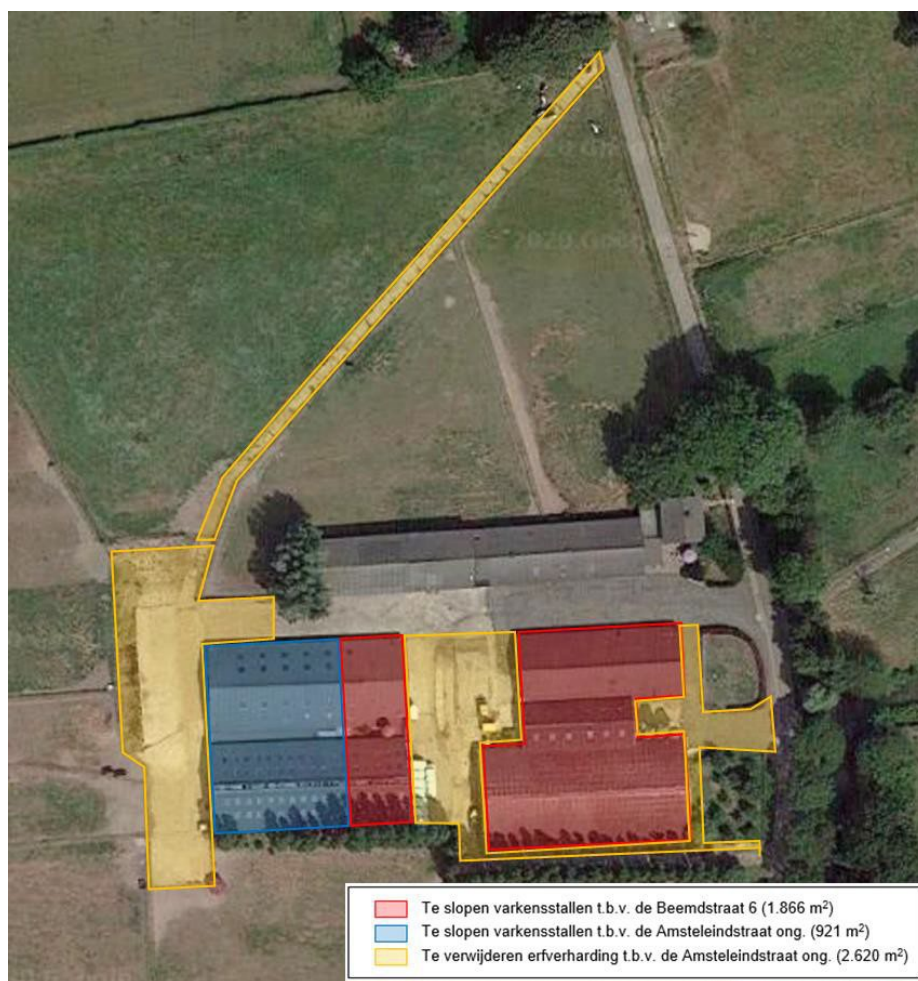
2.1 Algemeen

Op de locatie aan de Nonnenstraat wordt een aanzienlijk deel van de bebouwing en verharding verwijderd. De oppervlakte aan te verwijderen verharding wordt ingezet om de ontwikkelingen aan de Beemdstraat en Amsteleindstraat mogelijk te maken.

2.2 Nonnenstraat 2 Megen

Op de locatie aan de Nonnenstraat is een voormalige varkenshouderij gelegen. De bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de varkenshouderij zijn gestaakt en er vinden in de huidige situatie enkel nog akkerbouwactiviteiten plaats met daarnaast het hobbymatig houden van vee.

In de beoogde situatie wordt de varkenshouderij geheel beëindigd en wordt enkel de akkerbouwtak voortgezet. De akkerbouwtak wordt de hoofdfunctie op het perceel met daarnaast het hobbymatig houden van vee. De varkensstallen en 3.434 m² van de erfverharding zullen worden verwijderd. In totaal wordt een oppervlakte van 2.787 m² aan voormalige veestallen gesloopt en wordt een oppervlakte van 2.620 m² aan erfverharding verwijderd conform onderstaande figuur.



Figuur 2 Te slopen en verwijderen verharding aan Nonnenstraat 2 te Megen

2.3

Beemdstraat 6 Oijen

Op de locatie aan de Beemdstraat wordt in de huidige situatie een agrarisch bedrijf geëxploiteerd in de vorm van een paardenhouderij, wormenkwekerij en akkerbouwtaak. De oppervlakte aan bebouwing welke in gebruik is voor statische opslag bedraagt 2.866 m².

In de huidige situatie is het toegestaan om een oppervlakte van slechts 1.000 m² aan bebouwing te gebruiken voor statische opslag. Het gebruiken van een oppervlakte 2.866 m² aan bebouwing ten behoeve van statische opslag, zoals in de huidige situatie het geval is, is niet toegestaan. Om deze bestaande situatie te behouden, zal dit gebruik in de beoogde situatie worden gelegaliseerd. In formele zin wordt met onderhavige ontwikkeling de oppervlakte aan statische opslag dus met 1.866 m² vergroot.

In de beoogde situatie vindt op de locatie aan de Beemdstraat geen wijziging plaats in het gebruik van het perceel of bebouwing en wordt tevens geen bebouwing gesloopt of nieuw opgericht. Er vinden dus geen fysieke veranderingen plaats ten opzichte van de huidige situatie.

2.4

Amsteleindstraat ong. Oss

De planlocatie betreft een onbebouwd perceel van 3.825 m². De planlocatie zelf is ruim 1.200 m². De gronden zijn in de huidige situatie in gebruik als agrarische cultuurgrond. Het initiatief ziet op de bouw van een grondgebonden woning. Deze woning voorziet in de traditionele behoefte naar vrijstaand wonen in een groene setting.

HOOFDSTUK 3 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten

3.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan 'Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss - 2022' opgenomen ontwikkelingen is gekeken of er consequenties zijn voor de aanwezige waarden op archeologisch, cultuurhistorisch, landschappelijk en/of natuurlijk terrein. In het kader van de afzonderlijk opgestelde onderbouwingen is onderzoek naar eventuele effecten op aanwezige waarden plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwingen.

Met betrekking tot het aspect 'soortenbescherming' dient de in de Wet natuurbescherming opgenomen verplichting om bij sloopwerkzaamheden voldoende zorg in acht te nemen voor de directe leefomgeving van de in het wild levende dieren en planten. Het is verboden nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren behorende tot een beschermde diersoort te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. In dit geval wordt met de sloop van de bebouwing rekening worden gehouden met de verplichting in de Wet natuurbescherming.

3.2 Milieuaspecten

De aanpassingen in onderhavig bestemmingsplan hebben geen milieuhygiënische consequenties. De aanpassingen hebben betrekking op ontwikkelingen waarvan in de hiervoor aangeleverde onderbouwingen de milieuconsequenties reeds zijn beoordeeld. Daarbij zijn geen belemmeringen voor de respectievelijke planvoornemens geconstateerd.

Verder leiden de omissies ten opzichte van de bestaande situatie niet tot nieuwe situaties waarvoor een milieubeoordeling noodzakelijk is.

3.3 Wateraspecten

Voor de waterhuishoudkundige aspecten is dezelfde redenering van toepassing, als hierboven beschreven onder de paragraaf 'milieuaspecten'.

In het kader van de watertoets zal het voorontwerp bestemmingsplan voor reactie worden toegezonden aan het waterschap Aa en Maas.

HOOFDSTUK 4 Juridische opzet

4.1 Algemeen

4.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

4.1.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding (plankaart) en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting (zoals onderhavige toelichting), die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels. Een bestemmingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels, zoals bijvoorbeeld een Staat van bedrijfsactiviteiten. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing dan wel motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting, zoals rapporten van onderzoeken die ten behoeve van het plan zijn uitgevoerd.

4.1.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

4.1.4 Regels

De regels zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De regels bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke (dubbel)bestemming is voorzien in een apart artikel. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar

gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels.

Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaanduiding.

De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Afwijken van de gebruiksregels;

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen. Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigingen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het artikel 'Wijzigingsregels'.

4.2 Verbeelding

Voor alle ontwikkelingen zijn de bestemmingen afgesteld op het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020' inclusief de specifieke aanduidingen. De dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen zijn veelal 1 op 1 overgenomen. Toegevoegd is een maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.

4.3 Toelichting op de regels

In de regels voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen en aanduidingen net als de relevante begrippen, meetvoorschriften en algemene regels zijn veelal overgenomen van het voor die locatie geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020'. Daarbij zijn regels toegevoegd met betrekking tot de opgenomen aanduidingen op de verbeelding.

HOOFDSTUK 5 De procedure

5.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^e terinzagelegging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e terinzagelegging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - Beroep bij Raad van State

5.2 Resultaten inspraak en vooroverleg

Op basis van de voorbereiding van dit bestemmingplan zullen de gemeentelijke vooroverlegpartners om advies worden gevraagd op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 9 van de afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen wordt hier verder op ingegaan.

5.3 Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er is één zienswijze naar voren gebracht en er zijn enkele ambtelijke wijzigingen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure en de ambtelijke wijzigingen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan en is toegevoegd als bijlage van deze toelichting.