

Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013

Toelichting



Bestemmingsplan Buitengebied Lith – 2013

ontwerp

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	10
2.1	Wettelijk kader	10
2.2	Rijksbeleid	12
2.3	Provinciaal beleid	17
2.4	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	37
3.1	Ontstaansgeschiedenis	37
3.2	Ruimtelijke karakteristiek	38
3.3	Functionele karakteristiek	43
3.4	Agrarische bedrijven	44
3.5	Groen en natuur	47
3.6	Water	51
3.7	Wonen	52
3.8	Detailhandel en commerciële dienstverlening	52
3.9	Horeca	53
3.10	Overige bedrijvigheid	53
3.11	Sport en recreatie	54
3.12	Maatschappelijk	56
3.13	Verkeer	56
Hoofdstuk 4	Doelstellingen en programma	58
4.1	Ruimtelijke karakteristiek	58
4.2	Functionele karakteristiek	71
4.3	Agrarische bedrijven	77
4.4	Groen en natuur	87
4.5	Water	89
4.6	Wonen	91
4.7	Detailhandel en commerciële dienstverlening	92
4.8	Horeca	93
4.9	Overige bedrijvigheid	93
4.10	Sport en recreatie	95
4.11	Maatschappelijk	96
4.12	Verkeer	97
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en beperkingen	98
5.1	Milieuaspecten	98
5.2	Waterhuishouding en waterveiligheid	105
5.3	Waarden	108
5.4	Defensie	114
5.5	Planmer-procedure	115
5.6	Kwaliteitsverbetering van het landschap	120
Hoofdstuk 6	Handhaving	125
6.1	Beleidskader	125
6.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	125
6.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	125

Hoofdstuk 7	Toelichting op het plan	127
7.1	Plantoelichting	127
7.2	Ontwikkelingen	127
7.3	Doorwerking Verordening ruimte 2012.....	135
Hoofdstuk 8	Toelichting op de regels	150
8.1	Algemeen.....	150
8.2	Regels.....	150
Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid	158
9.1	Conserverend karakter	158
9.2	Nieuwe ontwikkelingen	158
9.3	Conclusie	159
Hoofdstuk 10	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	160
10.1	Inspraak	160
10.2	Vooroverleg	160
10.3	Zienswijzeprocedure.....	160

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Buitengebied Lith – 2013

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening voor het buitengebied van de voormalige gemeente Lith. De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste één maal in de tien jaar worden herzien.

De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen, actueel beleid is nog niet verankerd, er kunnen projecten mogelijk zijn gemaakt in de vorm van vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt en een grote diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' is een actualiserend bestemmingsplan dat de legale bestaande situatie van een actuele passende regeling voorziet. Daarnaast worden diverse ontwikkelingen met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen zijn ruimtelijke onderbouwingen opgesteld waarmee de planologische haalbaarheid is aangetoond. Die ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het westen van de gemeente Oss en omvat het gehele buitengebied van de voormalige gemeente Lith. De rivier de Maas vormt de noordelijke en westelijke plangrens. Vanuit het zuidwesten loopt de plangrens langs de Hertogswetering tot de Bernhardweg en vervolgens grotendeels langs de Langelsestraat richting de Maas.

De kernen Het Wild, Maren-Kessel, Lith, Lithoijen, Teeffelen en Oijen vallen buiten het plangebied.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
De Lithse Ham (geldt alleen bij G.O. bp 1991)	06-11-1975
Buitengebied 1979	23-07-1979
Buitengebied, 1 ^e herziening	29-10-1987
Buitengebied, 7 ^e partiële herziening	04-04-1991
Buitengebied, 19 ^e partiële herziening	29-06-1995
Buitengebied, 23 ^e partiële herziening	13-03-1997
Buitengebied, wijziging XXV - 1995	07-03-1995
Buitengebied, wijziging XXVIII - 1995	17-10-1995
Oude Maasarm	01-10-1987
Oude Maasarm, 1 ^e partiële herziening	05-09-1991
Herziening Lithse Ham 1991	12-03-1992
P.I.M.	02-10-1997
Buitengebied 2002	31-01-2002
Bestemmingsplan Aan huis gebonden beroepen of bedrijven	12-03-2002
Bestemmingsplan Lokaal Prostitutiebeleid	12-03-2002
Buitengebied wijziging -1- 2003 (Kesselseweg 6 Maren-Kessel)	18-02-2003
Omgeving Tweede Sluis	18-12-2003
Wijzigingsplan Buitengebied hoek Kesselsegraaf/Tiendweg (bouwblok A181) en Sluisstraat (bouwblok A132)	30-08-2005
Wijziging Rotsestraat 8 te Teeffelen	14-12-2005
Bestemmingsplan Bijwonen	14-09-2006
Wijzigingsplan Kesselsedijk 29 te Maren-Kessel	10-03-2009
Partiële herziening Deelenweg 8 te Maren-Kessel	28-05-2009
Partiële herziening Buitengebied - Hertog Janstraat 46	25-03-2010
Wijzigingsplan Oijense Bovendijk 21	19-10-2010
Bestemmingsplan Frankenstraat 1 - Maren-Kessel - 2011	19-05-2011
Bestemmingsplan Mareneweg 12 - Maren-Kessel - 2011	23-06-2011
Wijziging 6 bestemmingsplan Buitengebied (Mareneweg 11)	28-06-2011

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

Met dit bestemmingsplan worden tevens onderstaande, in het verleden verleende, vrijstellingen van het bestemmingsplan vervangen door een passende regeling:

- Vrijstelling artikel 19, lid 1 WRO Oijense Benedendijk 46 Oijen (2006)
- Vrijstelling artikel 19, lid 1 WRO Molenweg 1 Lithoijen (26-06-2007)
- Vrijstelling artikel 19, lid 1 WRO Weisestraat 19 Lithoijen (26-09-2007)

- Vrijstelling artikel 19, lid 1 WRO Korenstraat Oijen (02-10-2007)
- Vrijstelling artikel 19, lid 1 WRO Burg. Smitsweg 4 Maren-Kessel (29-01-2008)
- Vrijstelling artikel 19, lid 2 WRO Oijense Bovendijk 24 Oijen (02-09-2008)
- Vrijstelling artikel 19, lid 2 WRO Leijgraafstraat 7 Lithoijen (17-04-2008)
- Vrijstelling artikel 19, lid 2 WRO Weisestraat 26 Lithoijen (10-06-2008)
- Vrijstelling artikel 19, lid 2 WRO Bernhardweg 39 Oijen (16-12-2008)
- Vrijstelling artikel 19, lid 1 WRO Lutterweg 13 Oijen (02-12-2008)
- Projectbesluit, Lithoijensedijk 46 Lithoijen (23-11-2009)

Noot voor de lezer

Op verschillende plaatsen in deze toelichting worden de termen 'aanlegvergunning' en 'aanlegvergunningenstelsel' gehanteerd. Onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden deze termen echter niet meer gehanteerd en zijn deze vervangen door '(stelsel voor) een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden'. Omwille van de leesbaarheid is er voor gekozen toch de termen 'aanlegvergunning' en 'aanlegvergunningenstelsel' te hanteren.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Wettelijk kader

2.1.1 Wet ruimtelijke ordening

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

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

2.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijkertijd met de Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

Dit publiekrechtelijke verhaal 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:

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijkingsbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' is een actualiserend bestemmingsplan waarin de bestaande legale situatie wordt vastgelegd. Het plan voorziet op verschillende locaties echter ook in nieuwe bouw mogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). De verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft.

2.1.3 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Met deze wet worden acht waterbeheerwetten samengevoegd en vervangen. Het gaat daarbij om de volgende wetten:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Grondwaterwet;
- Wet droogmakerijen en indijkingen;
- Wet op de waterkering;
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan);
- Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan).

De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren worden opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling. Voor de regionale wateren bevatten de verordeningen en plannen de normen. De Waterwet maakt het mogelijk om normen te stellen voor watersystemen ter voorkoming van onaanvaardbare wateroverlast. In situaties van watertekorten geeft de Waterwet de mogelijkheid de ene functie boven de andere te laten prevaleren. Ook geeft de Waterwet normen voor de bergings- of afvoercapaciteit van regionale watersystemen. Het regionale watersysteem dient zo te worden ingericht dat bij hoog water voldoende water kan worden geborgen of afgevoerd.

2.1.4 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

2.1.5 Flora- en faunawet

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

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

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

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

2.1.6 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet de aanwijzing van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De natuurbeschermingswet 1998 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Activiteiten die negatieve gevolgen voor de natuurwaarden kunnen hebben (zoals uitbreiding van een camping of bouwactiviteiten in of nabij een beschermd gebied), mogen bijvoorbeeld niet plaatsvinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht om zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden (zorgplicht). Handelingen die een natuurgebied kunnen beschadigen moeten achterwege worden gelaten.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

De SVIR vervangt ondermeer de volgende nota's:

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

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

De visie speelt in de op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland;
- De nog steeds toenemende mobiliteit;
- De open economie raakt steeds meer verweven met de nieuwe groeimarkten;
- De aantrekkelijkheid van ons land (een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurlijk landelijk gebied) moet gekoesterd en versterkt worden; Nodig om de bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteit te koesteren en versterken.

- Door klimaatverandering moet er meer rekening worden gehouden met extreme weersomstandigheden. Waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoet water hebben ruimte nodig en stellen eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen.
- De vraag naar elektriciteit en gas zal blijven groeien. Voor de opwekking en het transport van energie moet voldoende ruimte worden gereserveerd.
- Ons stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden

Oplossingsrichtingen

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

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

Ruimtelijke ontwikkeling is in Nederland niet los te zien van water. Het Deltaprogramma vormt de basis om te werken aan bescherming tegen overstromingen, schoon water, de beschikbaarheid van voldoende zoet water en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Om de bereikbaarheid te verbeteren zet het Rijk in op investeren, innoveren en instandhouden. De prioriteit gaat uit naar het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen). De gemeente Oss is niet in een van deze 'ports' gelegen. Het Rijk introduceert een bereikbaarheidsindicator om te laten zien waar investeringen de meeste toegevoegde waarde hebben.

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

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

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

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

11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
Overkoepelend
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug:

1. Rijkswaarden
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

Van de dertien belangen zijn de titels Rijkswaarden, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische Hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en het IJsselmeergebied nog gereserveerd. De titel Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zal later in werking treden. Van de degene die al zijn uitgerold hebben de titels Grote rivieren en Defensie gevolgen voor de ruimtelijke ordeningspraktijk van de gemeente Oss. De regels in de titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. In hoofdstuk 5 zal op deze aspecten ingegaan worden.

Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

2.2.3 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waarop grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen en WB21 (Waterbeheer 21^e eeuw) als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

De Waterwet schrijft voor dat de hoofdlijnen van het nationaal waterplan in ieder geval de volgende punten omvatten:

- a) een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b) een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c) een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid.

Daarnaast worden in het plan de volgende onderdelen opgenomen:

- a) de stroomgebiedbeheersplannen voor de stroomgebiedsdistricten Rijn, Maas, Schelde en Eems, voor zover die betrekking hebben of mede betrekking hebben op het Nederlandse grondgebied;
- b) het Noordzeebeleid;
- c) de functies van de rijkswateren

Over de grote rivieren, waaronder de Maas, zijn in het plan de volgende beleidskeuzes gemaakt:

- Huidige afvoerdiversificatie handhaven;
- Bestaande buitendijkse ruimte behouden, beschermen en beheren;
- Ruimte voor de rivier om het riviersysteem op orde te brengen;
- Anticiperen op hogere rivierafvoer en een hogere zeespiegel;
- Duurzaam behouden van bevaarbaarheid voor scheepvaart.

2.2.4 Waterbesluit

Het Waterbesluit vormt samen met de Waterregeling een uitwerking van de bepalingen van de Waterwet. De Waterwet maakt het mogelijk of schrijft voor dat bepaalde onderwerpen worden uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur (bijvoorbeeld het Waterbesluit), een ministeriële regeling (bijvoorbeeld de Waterregeling) of in regelgeving van decentrale overheden. Dit waarborgt de samenhang tussen verschillende aspecten van het waterbeheer en bevordert ook de overzichtelijkheid van de waterbeheerregelgeving.

Bij het opstellen van het Waterbesluit is prioriteit gegeven aan die gevallen waarin de wet nadere regeling voorschrijft. Daarnaast is voor de gevallen waarin nadere regeling kan plaatsvinden het uitgangspunt gekozen om het accent vooral te leggen op "codificeren", in plaats van "modificeren" van bestaande regelgeving. Hierbij is het uitgangspunt uiteraard dat gestreefd wordt naar zo min mogelijk regels met een zo laag mogelijke regeldruk.

Belangrijke onderwerpen in het Waterbesluit zijn:

- De landelijke rangorde bij watertekorten, de zogenaamde verdringingsreeks: verdringingsreeks bij watertekorten;
- De toedeling van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen in beheer bij het Rijk: rijkswateren en regionale wateren;
- De procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren: beheersplannen;
- Enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's;

- De vergunningplicht en algemene regels voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken: gebruik maken van een waterstaatswerk;
- De wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan: een watervergunning aanvragen.

2.2.5 Beleidsregels grote rivieren

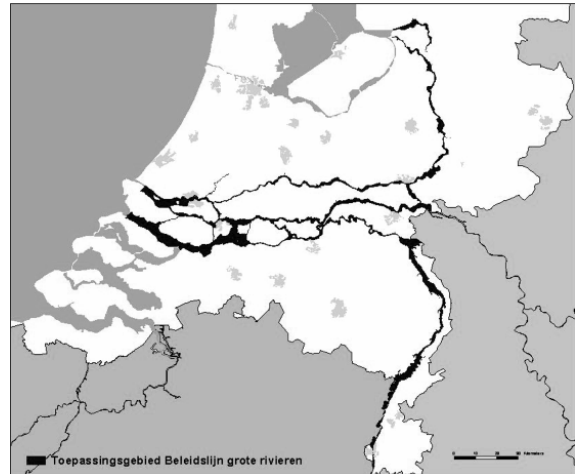
De beleidsregels berusten op artikel 6.12 van het Waterbesluit. Het toepassingsbereik van de beleidsregels wordt grotendeels gevormd door de rivieren de Maas, de Rijn, de Waal en de IJssel.

In aanvulling op artikel 6.12 van het Waterbesluit bepalen de beleidsregels de voorwaarden waaronder toestemming voor diverse activiteiten in het rivierbed kan worden verkregen. Toestemming moet daarbij gezien worden als de toelaatbaarheid vanuit rivierkundig opzicht bezien, nodig voor het verkrijgen van een vergunning als bedoeld in artikel 6.5 van de Waterwet en artikel 6.12 van het Waterbesluit.

Voortvloeiend uit de Waterwet en het Waterbesluit wordt in de Beleidsregels grote rivieren binnen het rivierbed een nader onderscheid gemaakt tussen een bergend regime en een stroomvoerend regime. In de beleidsregels, met bijbehorende kaarten, wordt de exacte begrenzing van deze regimes vastgelegd.

Vervolgens wordt de toelaatbaarheid van diverse soorten activiteiten beschreven waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- activiteiten bergend regime;
- riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime;
- niet-riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime;
- overige activiteiten.



De onderscheiden regimes en de toelaatbaarheid van verschillende activiteiten dienen in bestemmingsplannen te worden doorvertaald.

2.2.6 Integrale Verkenning Maas – 2 en Deltaprogramma

Integrale Verkenning Maas

In 2003 is het rapport Integrale Verkenning Maas uitgebracht. In dit rapport wordt een overzicht gegeven van de wijze waarop rivierverruimende maatregelen kunnen bijdragen aan de hoogwaterbescherming op lange termijn. Op verzoek van de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat is een vervolg aan het traject gegeven, waarbij een advies is afgegeven voor mogelijkheden van toekomstige veiligheid met ruimtelijke kwaliteit: Integrale Verkenning Maas – 2. (IVM-2). In kader van IVM-2 zijn binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan de volgende maatregelen voorgesteld:

- weerdverlaging
- nevengeul Hemelrijkse Waard
- hoogwatergeul Lithse Ham

In het vergunningenspoor van de Waterwet worden alle nieuwe ontwikkelingen ondermeer getoetst aan het mogelijke ruimtebeslag, zoals aangegeven in het IVM-2 projectenplan.

Deltaprogramma

In het kader van het Deltaprogramma wordt samen met de regio een integrale lange termijnopgave voor de Maas geformuleerd waarin de integrale (ruimtelijke) opgaven en oplossingsrichtingen voor het rivierengebied voor lange termijn (tot 2100) zijn benoemd en sleutelkeuzes voor de inrichting zijn

vastgelegd. Waterveiligheid en afvoerverwachtingen van 4.600 m³/s voor de Maas zijn hierbij de randvoorwaarden.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

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

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

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

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

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

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

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

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

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte 2012.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Rekening houden met de omgeving

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

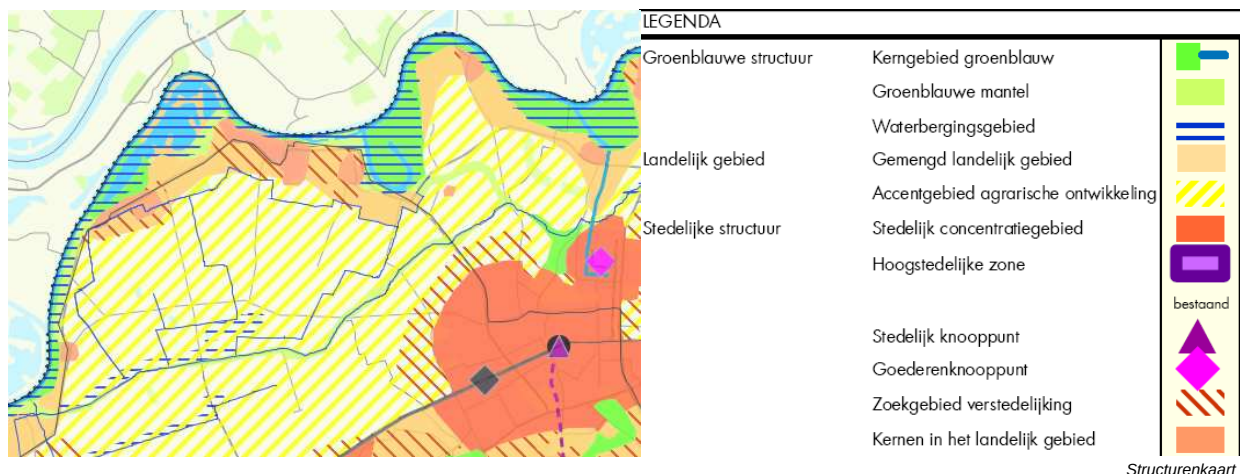
Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

Structuren: ambitie, beleid en uitvoering

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

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



De groenblauwe structuur

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

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

In de groenblauwe structuur worden drie perspectieven onderscheiden:

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

Het landelijk gebied

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

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling;
3. Een duurzame land- en tuinbouw;
4. Versterking van het landschap.

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

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

Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. De komgebieden van de gemeente Lith maken hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor schaalvergroting en intensivering van de landbouw.

De stedelijke structuur

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

2.3.2 Verordening ruimte 2012

In de Verordening ruimte 2012 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte is in fasen vastgesteld in 2010 en 2011 en is in 2012 geactualiseerd.

In de Verordening ruimte 2012 worden regels gesteld met betrekking tot de volgende aspecten:

- bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- de ecologische hoofdstructuur;
- water;
- de groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- het agrarisch gebied;
- intensieve veehouderij;
- glastuinbouw;
- niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- regionaal ruimtelijk overleg.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte 2012. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moet gehanteerd worden en worden aangetoond en gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens moet in de toelichting verantwoord worden hoe rekening is gehouden met de omgeving van de ruimtelijke ontwikkeling.

De eis dat de ontwikkeling bij dient te dragen aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is vertaald in artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap. Uit dit artikel volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

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

De wijze waarop in dit bestemmingsplan met deze kwaliteitsverbetering van het landschap wordt omgegaan, is gegeven in paragraaf 5.6 van deze toelichting. De gekozen werkwijze is gebaseerd op de (concept)afspraken die in het Regionaal Ruimtelijk Overleg – Noordoost-Brabant van 14 juni 2012 gemaakt zijn.

Stedelijke ontwikkeling

Volgens de verordening is stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: “nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (artikel 1.1 van de verordening)”.

In hoofdstuk 3 is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. In de bij de verordening behorende kaartlagen is de afbakening van het stedelijk gebied en het zoekgebied voor verstedelijking is opgenomen. Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat het plangebied volledig buiten het ‘bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied’ is gelegen. Wel zijn er delen rondom de kernen aangewezen als zoekgebied verstedelijking aangewezen die binnen het plangebied vallen. De bebouwingsconcentratie Batterijstraat / Lithoijen Zuid valt deels binnen zoekgebied verstedelijking, kernen in landelijk gebied.

In artikel 3.3 zijn regels voor stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling gegeven. Volgens dit artikel dient de ontwikkeling van woningen buiten het bestaand stedelijk gebied te worden verantwoord. Uit de verantwoording dient naar voren te komen dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om binnen de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling het bestaand stedelijk gebied te situeren.

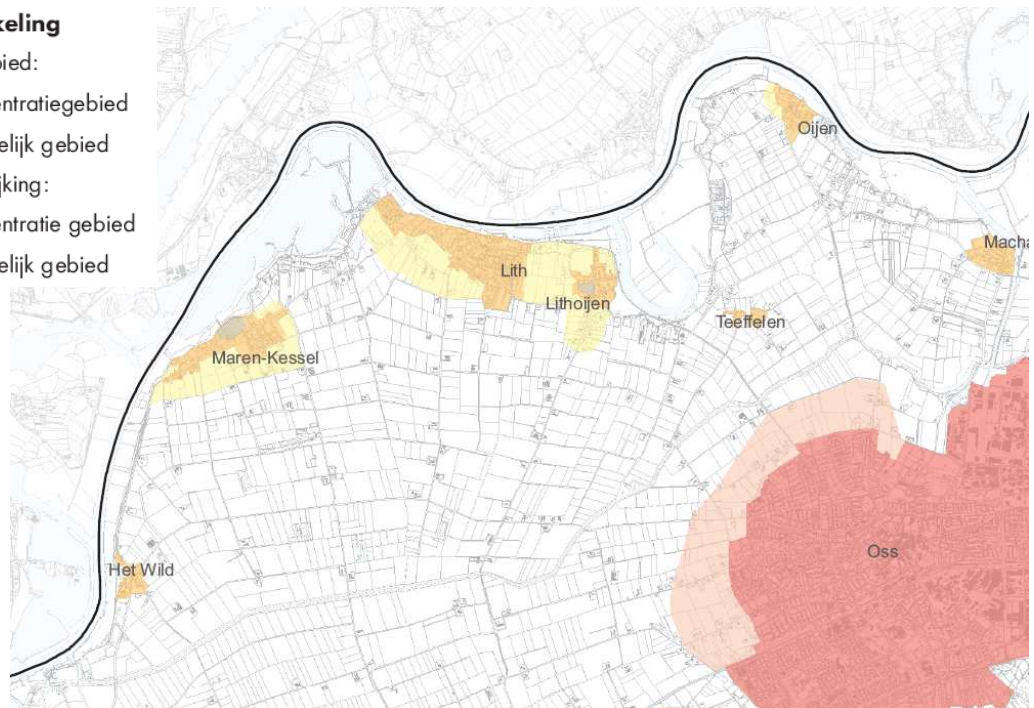
Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

- Stedelijk concentratie gebied
- Kernen in landelijk gebied



Kaartlaag stedelijke ontwikkeling, Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Ten aanzien van de nieuwbouw van woningen stelt de verordening dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording moet bevatten over de manier waarop de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg en de daarin vastgestelde prognoses worden nagekomen.

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lith – 2013’ heeft geen volkshuisvestelijk doel. Er worden geen grote woningbouwplannen mee gefaciliteerd. Wel wordt enige incidentele (solitaire) woningbouw mogelijk gemaakt. Het betreft zogenaamde ruimte-voor-ruimte woningen en woningsplitsingen binnen, en ter behoud van, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De uit artikel 3.5 van de Verordening ruimte 2012 voortvloeiende verantwoording wordt in paragraaf 4.6 van deze toelichting gegeven.

Agrarisch gebied

Vrijwel het gehele plangebied van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lith – 2013’ is in de verordening aangeduid als agrarisch gebied.

Gemeenten dienen deze gronden in het agrarische gebied zodanig te bestemmen dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen:

- een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd;

- 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 bij een bestemmingsplan dient verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling van een agrarisch gebied, alsmede van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Dit onderscheid en de bijbehorende verantwoording wordt gegeven in paragraaf 7.3.6 van deze toelichting.

Regels agrarische bedrijvigheid

In de hoofdstukken 8, 9 en 10 worden de provinciale kaders geschetst waarbinnen grondgebonden agrarische bedrijven (H8), overig niet-grondgebonden agrarische bedrijven (H8), intensieve veehouderijen (H9)

en glastuinbouwbedrijven (H10) zich kunnen ontwikkelen. De regels voor de intensieve veehouderij zijn gebaseerd op de integrale zonering van de reconstructiewet. De overige beleidsinhoud van de reconstructieplannen komt echter in de verordening niet meer naar voren.

De verordening kent een 'strengere' definitie van intensieve veehouderij. In de begripsbepalingen wordt intensieve veehouderij gedefinieerd als:

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

Uit het laatste gedeelte van de omschrijving valt op te maken dat, anders dan in het verleden, er ook niet-grondgebonden melkrundveehouderijen kunnen bestaan. Een grondgebonden agrarisch bedrijf wordt in de begripsbepalingen omschreven als:

"agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt".

In dit bestemmingsplan moet dus mede bepaald worden of melkrundveehouderijen grondgebonden of niet-grondgebonden zijn.

Voor het overige dienen de mogelijkheden voor de agrarische bedrijvigheid in dit bestemmingsplan te passen binnen de kaders van de verordening. De ruimtelijke mogelijkheden voor de verschillende vormen agrarische bedrijvigheid worden beschreven in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

In hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte 2012 worden de kaders gegeven voor verschillende niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Achtereenvolgens worden regels gesteld voor:

- wonen buiten bestaand stedelijk gebied;
- ruimte-voor-ruimtekavels;
- kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties;
- landgoederen;
- niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen;
- agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch gerelateerde bedrijven;
- horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen;
- lawaaisporten;
- windturbines;



Kaartlaag landelijk gebied, Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

- tuincentra;
- wegen.

De mogelijkheden die in dit bestemmingsplan voor niet-agrarische ontwikkelingen geboden worden dienen te passen binnen de kaders van de verordening.

De regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties (artikel 11.4) zijn enkel van toepassing op gebieden die zijn aangeduid als zoekgebied verstedelijking. Binnen het plangebied komt hierdoor slechts een deel van de bebouwingsconcentratie Batterijstraat / Lithoijen Zuid voor in aanmerking. Voor dit gedeelte is een regeling opgesteld die beschreven wordt in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

In dit bestemmingsplan wordt geen regeling ten aanzien van landgoederen opgenomen. Nieuwe landgoederen zijn dermate grootschalig en hebben een dermate grote impact, dat deze beter middels een separate planprocedure gerealiseerd kunnen worden.

Lawaaisporten, zoals beschreven in artikel 11.12 komen binnen het plangebied niet voor en worden niet gefaciliteerd.

Uit artikel 11.13 volgt dat binnen het plangebied het oprichten van windturbines niet is toegestaan.

De Verordening 2012 van de provincie Noord-Brabant kent verder meerdere gebiedsaanduidingen of aspecten die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In paragraaf 7.3 wordt hier in deze toelichting nader op ingegaan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Buitengebied Lith

In december 2010 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith de structuurvisie 'Buitengebied Lith', als opmaat naar de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld. In deze structuurvisie worden de kaders voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor het buitengebied van de voormalige gemeente Lith geschetst.

De structuurvisie bestaat uit twee delen. Het eerste deel is een achtergronddocument met daarin de complete inventarisatie en analyse. Deze bestaat uit een gebiedsanalyse, een beleidsanalyse en een participatie analyse. Dit resulteert in een waarderingskaart. Het tweede deel is de ontwikkelingsvisie, bestaande uit de waardering, de ruimtelijke en functionele visie op het gebied.

Maas als drager

Het landschap heeft een centrale rol in de structuurvisie. Door de eeuwenlange dynamiek en invloed van de meanderende Maas is er een waardevol landschap ontstaan op de overgang van de lager gelegen rivier naar de hoger gelegen dekzandgronden. De Maas is met recht de drager van het landschap, onder haar invloed is het landschap ontstaan. Binnen het plangebied worden de volgende landschappelijke eenheden onderscheiden:

- de uiterwaarden van de Maas;
- de oeverwal met de kernen als kralen aan een snoer;
- het komgebied met zijn openheid;
- de rivierduin waar Teeffelen op gelegen is.

Binnen het komgebied worden de Lithse Polder en de Oijense Polder onderscheiden. Hoewel ze beide een grote openheid kennen, onderscheidt de Lithse Polder zich door zijn grootschaligheid die uniek is voor Noordoost-Brabant.

Op de oeverwal komen naast de kernen ook enige bebouwingsconcentraties voor, luchtige zwermen van bebouwing die (meestal) fraai verweven zijn met het landschap. De bebouwingsconcentraties zijn:

- Kessel;
- Boveneind;
- Batterijstraat / Lithoijen Zuid.

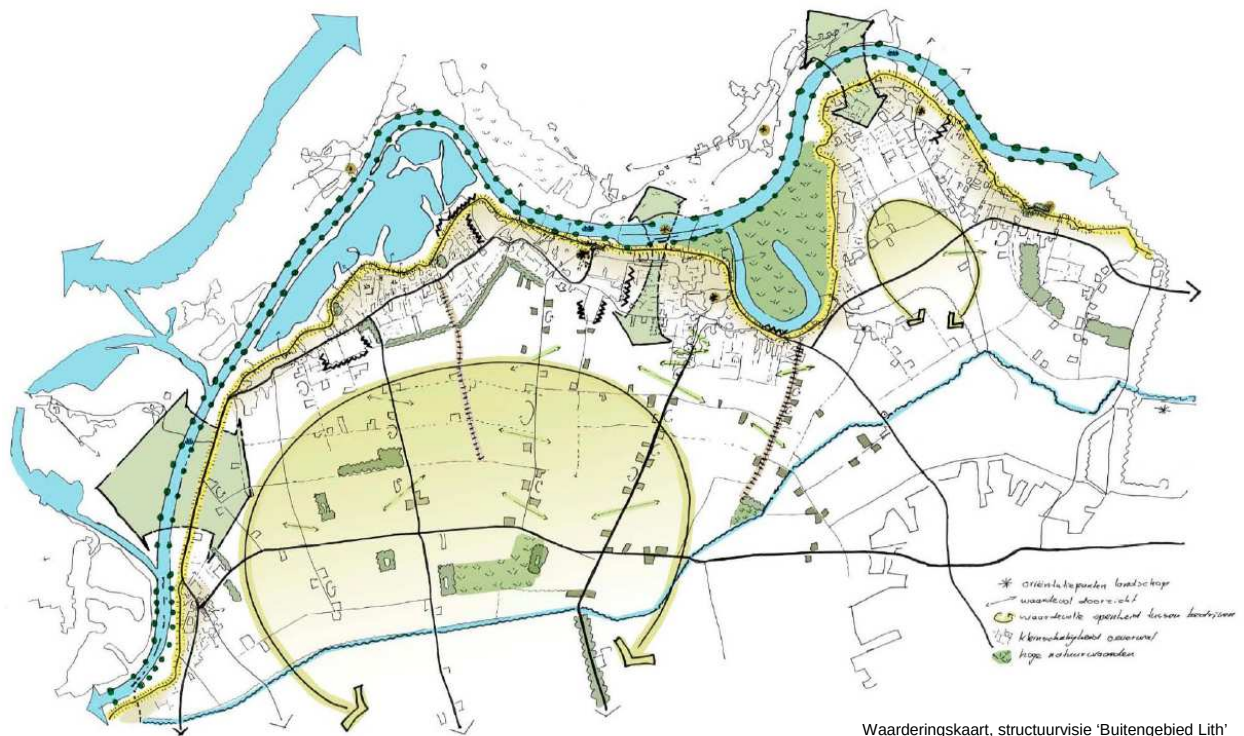
Positieve waardering

Het karakteristieke landschap kent een grote positieve waardering. De verschillende landschapstypen hebben elk hun eigen verschijningsvorm en identiteit, die ook daadwerkelijk beleefbaar is.

De waardering kan worden samengevat in de volgende punten:

- Maas als hoofddrager van het landschap, dijk en Hertogswetering zijn belangrijke dragers;
- Duidelijk te onderscheiden landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal en komgebieden;
- Uiterwaarden: openheid, dynamiek, natuurontwikkeling en bakenbomen;
- Oeverwal: kleinschaligheid, afwisseling functies, dorpen van oudsher als kralen langs de dijk;
- Komgebieden: openheid, eendenkooien, noord-zuid lijnen;
- Visuele relatie tussen de verschillende landschapstypen;
- Hoge cultuurhistorische waarden, zoals rijks- en gemeentelijke monumenten, kades, wielen, grienden, de Maasdijk en oude wegen/routes;
- De aanwezigheid van rust en ruimte, gecombineerd met natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Door de aanwezigheid van rust en ruimte in combinatie met de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden is het gebied zeer aantrekkelijk voor zowel bewoners als recreanten. De positieve waardingen zijn verbeeld in de waarderingskaart, die hieronder is weergegeven.



De ronde pijlen in de Lithe en Oijense Polder geven de openheid aan. De grote groene pijlen geven de gewenste visuele relatie tussen de landschapstypen aan. Boven Het Wild betreft het de historische relatie tussen het Lithse komgebied en het Alemse komgebied. De oeverwal buigt hier immers met de oude Maasarm mee. De grote groene pijl tussen Lith en Lithoijen markeert de relatie tussen uiterwaard, oeverwal en kom. Die relatie moet behouden blijven, Lith en Lithoijen mogen niet tegen elkaar aan groeien. De groene pijl ter hoogte van Benedeneind staat ook voor de waardevolle relatie tussen de landschapstypen.

Negatieve waardering

Niet alles in het Lithse buitengebied wordt positief gewaardeerd. Er vinden ook ontwikkelingen plaats die ongewenst zijn. Het is de uitdaging om deze ontwikkelingen af te remmen, en waar mogelijk zelfs de kansen te benutten om tot herstel van positieve waarden te komen.

De negatieve waarderingen kunnen als volgt worden samengevat:

- Nivellering van het landschap door het vervagen en verdwijnen van landschappelijke kenmerken;
- Veel cultuurhistorisch waardevolle gebieden, structuren en elementen – zoals bakenbomen, boomgaarden, houtsingels, kades en oude verkavelingstructuren, microreliëf, etc. – dreigen verloren te gaan. De kleinschaligheid van de oeverwal komt daarmee ook onder druk;
- Barrièrewerking van de gecorrigeerde Maas waardoor de relatie met de 'overkant' (met name richting Alem) wordt afgesneden;
- Een aantal dorpsranden zijn te abrupt. Dit is in strijd met de gewaardeerde interactie tussen bebouwing en landschap;
- De kleine bossen bij de drinkwatervoorzieningen in het komgebied hebben geen duidelijke functie en belemmeren het zicht;
- Onzichtbaarheid en onlogica watersysteem komgebied. De Hertogswetering is vrij onopvallend ondanks dat het een belangrijke drager is;
- De uitbreidingsplannen van Lith en Lithoijen bedreigen de landschappelijke relatie tussen het komgebied, de oeverwal en de uiterwaarden;
- De bebouwingslinten kunnen bij verdere verdichting dichtslibben, waardoor de relatie met het landschap sterk vermindert.

Ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen

In de structuurvisie is de ontwikkelingsvisie onderverdeeld in een ruimtelijke visie en een functionele visie. Met de structuurvisie beoogt de gemeente een robuuste en duurzame structuur voor het landelijk gebied, resulterend in:

- Een goed evenwicht tussen alle aanwezige functies: landbouw, landschap, cultuurhistorie, recreatie, natuur, water, wonen, etc.;
- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor rust, ruimte en landelijkheid;
- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische structuren en elementen;
- Een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal en komgebieden;
- Een versterking van de relatie met de omgeving;
- Sterke dragers van het gebied: de Maas, de Maasdijk en de Hertogswetering. De uiterwaarden zijn daarbij gekoppeld aan de Maas. De oeverwal is opgehangen aan de Maasdijk. De Hertogswetering heeft groen-blauwe stapstenen aan zich verbonden;
- De instandhouding van de leefbaarheid door middel van het zorgvuldig en afgewogen bieden van (uitbreidings)ruimte aan bestaande en nieuwe economische dragers;
- Voldoende afstand tussen slecht verenigbare functies zoals wonen en de intensieve veehouderij;
- Nieuwe impulsen voor recreatie en toerisme, met bijzondere aandacht voor versterking van de recreatie op de oeverwal en het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie vanuit de stad Oss.

Ruimtelijke visie

De bestaande landschappen vormen het uitgangspunt, belangrijke landschappelijke waarden dienen behouden te worden. De drie aanwezige landschapstypen; uiterwaard, oeverwal en komgebied worden versterkt, waardoor elk deelgebied zijn eigen identiteit behoudt.

Ontwikkelingen dienen te passen in het landschap. Belangrijke landschappelijke waarden dienen te worden benut als inspiratiebron bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en er moet worden ingezet op versterking van de identiteit en het contrast tussen de landschappen.

Dragers gebied

Binnen het buitengebied worden drie dragers onderscheiden:

1. De Maas: heeft het gebied door de eeuwen heen gevormd en vormt nu nog de belangrijkste drager van het gebied. De uiterwaarden horen bij de Maas.
2. De Maasdijk: vormt de grens tussen de oeverwal en de uiterwaarden. Van oudsher heeft men op de hoger gelegen oeverwal gewoond en gewerkt.

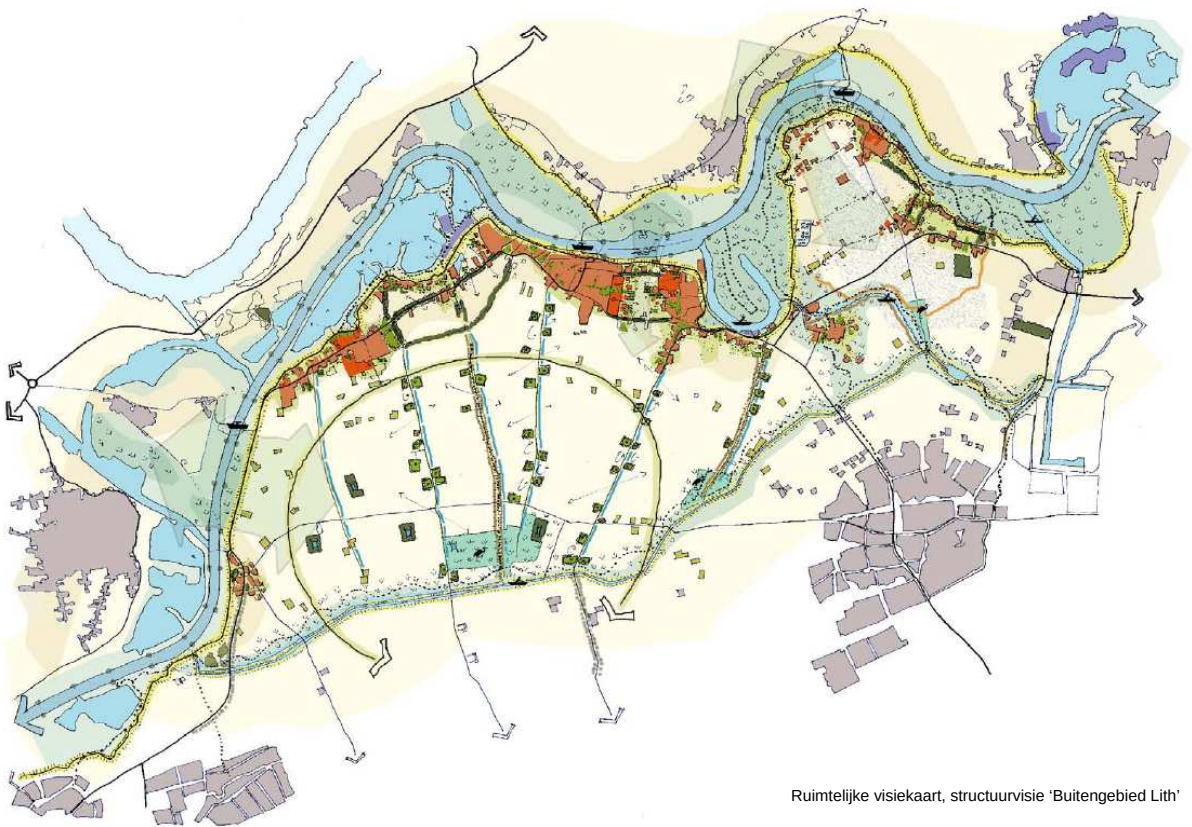
3. De Hertogswetering: is een zeer belangrijke ecologische verbindingszone en vormt de zuidelijke gemeentegrens.

Openheid en recreatief uitlooph gebied

De waardevolle openheid in de beide polders dient behouden te blijven, danwel te worden versterkt. De Oijense Polder heeft een functie als uitlooph gebied van de stad Oss. De flanken worden gevormd door twee zones, de Teeffelse Wetering en het rivierduindorp Teeffelen en het Burgemeester Deelenkanaal. De flanken moeten zich verder ontwikkelen tot landschappelijke aantrekkelijke zones. In de polder kan de ontwikkeling van agrotourisme bijdragen aan de recreatieve waarde.

Bebouwingsconcentraties

De interactie tussen landschap en stedenbouw komt hier zeer nauw. In deze kwetsbare gebieden zijn ontwikkelingsmogelijkheden, maar het betreft altijd maatwerk. De te behouden en te ontwikkelen waarden en kenmerken, alsmede de gewenste ontwikkelingen, worden per bebouwingsconcentratie beschreven.



Ruimtelijke visiekaart, structuurvisie 'Buitengebied Lith'

Functionele visie

In het plangebied worden verschillende functionele gebieden onderscheiden. Deze zijn in het gebied waarneembaar en deels gebaseerd op de functionele indeling zoals deze wordt gehanteerd in de structuurvisie van de provincie Noord-Brabant. Onderscheiden worden:

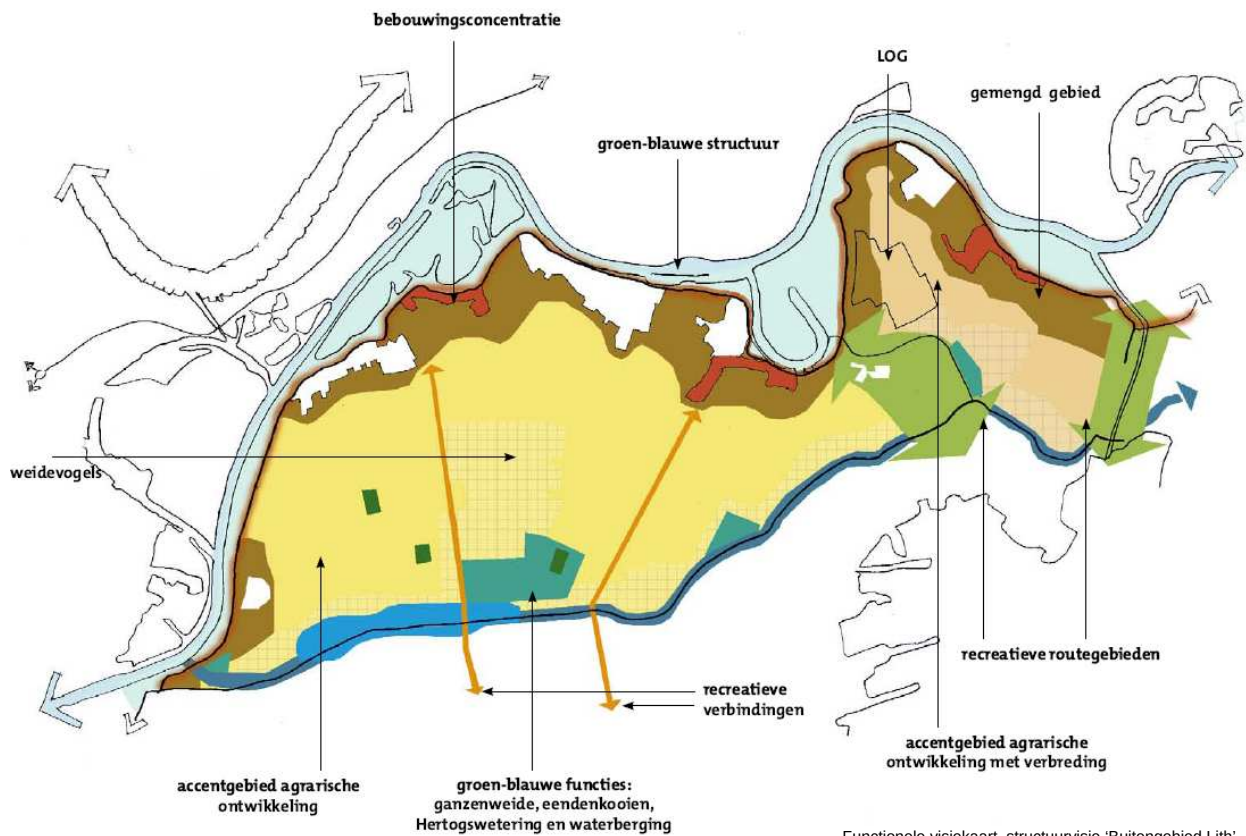
- de groen-blauwe structuur;
- het gemengd gebied;
- het accentgebied agrarische ontwikkeling;
- het accentgebied agrarische ontwikkeling met verbreding.

De 'groenblauwe structuur' bestaat hoofdzakelijk uit die gebieden die voor natuur, landschap en water bestemd zijn. De ecologische hoofdstructuur maakt deel uit van deze structuur, evenals de door de provincie aangeduide groenblauwe mantel.

In het 'gemengd gebied' is sprake van een mix van verschillende functies, zoals landbouw, wonen, niet-agrarische bedrijven en recreatie. De bebouwingsconcentraties vormen een specifiek onderdeel van het gemengd gebied.

Het 'accentgebied agrarische ontwikkeling' wordt gevormd door de Lithse Polder. Het 'pure' agrarische produceren speelt hier een belangrijke rol. Er wordt ruimte gegeven aan agrarische bedrijvigheid, en terughoudend omgegaan met het toestaan van nevenactiviteiten. De duurzame beschikbaarheid van geschikte agrarische locaties is hier belangrijk.

Het 'accentgebied agrarische ontwikkeling met verbreding' wordt gevormd door de Oijense Polder. Ook hier speelt het 'pure' agrarische produceren een belangrijke rol, maar daarnaast – door de ligging en functie als stedelijk uitloopgebied – worden hier meer mogelijkheden voor nevenactiviteiten gegeven dan in de Lithse Polder.



Functionele visiekaart, structuurvisie 'Buitengebied Lith'

Landbouw

De landbouw is van groot belang voor het plangebied, enerzijds als voedselproducent, anderzijds als beheerder en beeldbepalende drager van het landschap. De gemeente wil daarom goede ruimtelijke randvoorwaarden scheppen om zo de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied reële ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen bieden.

Daarbij moet wel rekening worden gehouden met de landschappelijke draagkracht. Om die reden zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw op de 'Oeverwal', vanwege de kwetsbaarheid van dit landschap, minder ruim dan in het 'Komgebied'. In het komgebied, zeker in de Lithse Polder, zal de agrarische sector ruime mogelijkheden geboden worden. In de Oijense Polder krijgt de verbrede landbouw meer ontwikkelingskansen. Voorwaarde hierbij is dat er een goed evenwicht tussen economische, milieutechnische en landschappelijke aspecten wordt bereikt.

Natuur

Met name in de uiterwaarden en langs de Hertogswetering wordt ingezet op de ontwikkeling van natuur. De gemeente en waterschap Aa en Maas staan daarbij aan de lat om de ecologische verbindingzones te realiseren. De realisatie van de ecologische hoofdstructuur is in beginsel de taak van de provincie.

Natuurontwikkeling op vrijwillige basis is mogelijk binnen de groenblauwe structuur en binnen een aantal andere met name genoemde gebieden, zoals het (potentiële) weidevogelgebied.

Recreatie

Conform de Ontwikkelingsvisie 'Thuis in Lith' worden meer mogelijkheden geboden voor verbrede landbouw, landschap, natuur en recreatie & toerisme. De gemeente staat een verdere kwalitatieve ontwikkeling van de verblijfs- en dagrecreatie voor. Ook de beleidsnota "Verbonden aan de Maas" blijft uitgangspunt van het beleid. Deze nota zet de aspecten rust en ruimte, kleinschaligheid en de bijzondere ligging aan de Maas als belangrijkste toeristisch-recreatieve kwaliteiten van de gemeente neer. De ontwikkeling van toerisme en recreatie in Lith moet hand in hand gaan met het bewaken en ontwikkelen van deze kwaliteiten. Daarbij wordt vooral ingezet op een betere ontsluiting van het buitengebied (met name routestructuren). Nieuwe grootschalige en intensieve vormen van recreatie (zoals een attractiepark of grote campings) worden niet als wenselijk gezien.

De ontwikkelingsmogelijkheden verschillen per deelgebied, met name op de 'Oeverwal' ligt de ambitie vanwege de aanwezigheid van belangrijke toeristisch-recreatieve kwaliteiten hoger.

In de uiterwaarden ligt de nadruk op extensieve recreatie. In de Oijense Polder liggen de accenten op agrotourisme en extensieve recreatie. In de Lithse Polder worden enkel langs de belangrijke noordzuid-verbindingen kansen gezien voor kleinschalige recreatieve ontwikkelingen.

Wonen

Uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet zijn toegestaan. Reden hiervan is het tegengaan van verstening en het voorkomen van functies die niet functioneel gebonden zijn aan het buitengebied en het voorkomen dat aanwezige agrarische bedrijven worden belemmerd door nieuwe woningen. Woningbouw moet in principe in het stedelijk gebied (de dorpen) danwel met stedelijke uitbreidingen plaatsvinden. In het buitengebiedbeleid worden in principe geen mogelijkheden geboden voor nieuwe burgerwoningen. Uitzonderingen hierop vormen de realisatie van burgerwoningen als gevolg van woningsplitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, de toepassing van de regeling ruimte-voor ruimte of de regeling kwaliteitsverbetering binnen bebouwingsconcentraties. Deze laatste voor zover gelegen binnen zoekgebied verstedelijking. Bij woningsplitsing in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet de splitsing gericht zijn op het behoud van de waardevolle bebouwing.

Beeldkwaliteit

De structuurvisie is sterk gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Daar waar ontwikkelingen worden voorgestaan stelt dit ook eisen aan de beeldkwaliteit. Per landschappelijk deelgebied en bebouwingsconcentratie worden aanbevelingen gedaan voor de gewenste beeldkwaliteit. Deze aanbevelingen kunnen nader uitgewerkt worden in een beeldkwaliteitplan of stimuleringskader.

In de structuurvisie wordt per deelgebied nader ingegaan op de ontwikkelingsvisie in een uitwerking van zowel de ruimtelijke als de functionele visie. Ook de bebouwingsconcentraties komen daarbij aan bod.

2.4.2 Ontwikkelingsvisie "Thuis in Lith"

De gemeenteraad van Lith heeft op 11 oktober 2007 de ontwikkelingsvisie "Thuis in Lith" vastgesteld. Deze visie heeft betrekking op de gemeente Lith als geheel. Naast algemene, ambitiegerichte uitspraken, worden met name concrete uitspraken gedaan over de kernen en de kernrandzones. Omdat richtinggevende uitspraken voor het buitengebied reeds in het reconstructieplan Maas en Meierij zijn gedaan, is de ontwikkelingsvisie wel afgestemd op de hoofdkeuzen uit het reconstructieplan. Concrete uitspraken over de dorpen zijn onderdeel van de dorpsontwikkelingsplannen.

Het Lithse buitengebied wordt in de ontwikkelingsvisie verdeeld in drie zones, de rivier- en uiterwaardenzone, de oeverwalzone en de komgrondenzone.

In de rivier- en uiterwaardenzone wil de visie ruimte geven aan water, natuur en recreatie. Het grootste gedeelte van de zone is rivier met uiterwaarden (EHS). Actieve natuurontwikkeling vindt plaats in de Hemelrijkse Waard, onderdeel van project Fort Sint Andries. De natuur is een belangrijke trekker voor

recreanten en toeristen. De wens is om het gebied toegankelijker maken voor routegerichte recreatie, maar het gaat ook om een goede beleving van zowel de rivier als het achterland vanaf de gehele dijk. De Lithse Ham is de recreatiepoort van Lith. Naast de Lithse Ham zien we in de rivierzone een tweede water- en recreatiepoort van de gemeente, ter hoogte van de Lithoijense Maasarm.

Dit is een kleinere recreatieconcentratie dan de Lithse Ham, daarbij komt dat hier meer het accent ligt op natuur en rust door de directe nabijheid van het natuurontwikkelingsproject Hemelrijkse Waard. De ontwikkelingsvisie ziet hier mogelijkheden voor kleinschalige horeca of andere recreatieondernemingen gerelateerd aan de havens. Daarnaast ligt volgens de visie een recreatiekans bij het kasteel van Oijen, we willen daar de mogelijkheden onderzoeken voor bijvoorbeeld een bezoekerscentrum of een museum.

Op de oeverwal liggen van oudsher de kernen, akkers en boomgaarden. Clustering staat hier voorop, dichtslibbing van de oeverwalzone willen we voorkomen, maar op de randen liggen wel kansen voor kleinschalige ontwikkelingen. Tussen de kernen blijven er brede visuele (en functionele) relaties tussen de zones. Nieuwe ontwikkelingen moeten goed ingepast worden in het landschap, bijvoorbeeld met beplanting eromheen. Erfbeplanting en hoogstamboomgaarden sluiten goed aan bij het kleinschalige, afwisselende beeld van de oeverwalzone.

In de komgrondenzone staat het behoud van de gewaardeerde openheid voorop. De hoofdfunctie in de komgrondenzone is de agrarische sector. Dit willen we ook zo houden, het is immers ook bepalend voor de uitstraling van het gebied. De huidige agrarische ondernemers moeten ook in de toekomst, op een economisch duurzame wijze hun bedrijf in de onze gemeente kunnen uitvoeren. Juist ook vanuit het oogpunt van een duurzame plattelandseconomie willen we meer mogelijkheden geven aan particuliere initiatieven om kleinschalige bedrijfjes aan huis te vestigen met name in de recreatieve en ambachtelijke sector. Kansen voor niet-agrarische ondernemers zijn er met name in de kernrandzones en in de linten naar de kernen. Daarnaast signaleert de visie mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid en duurzame energievoorziening. Van belang voor het thuisraken in Lith, maar ook om de recreatie een belangrijkere, tweede economische peiler te laten zijn, is het stimuleren en faciliteren van de routegerichte recreatie in het buitengebied.

In de structuurvisie Buitengebied Lith (2010) zijn andere beleidsmatige keuzes gemaakt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden in de komgrondenzone. In die structuurvisie wordt in de Lithse Polder de nadruk gelegd op de agrarische activiteiten en worden minder mogelijkheden geboden voor de recreatieve en ambachtelijke sector. In de Oijense Polder worden wel meer andersoortige activiteiten mogelijk gemaakt.

2.4.3 Padenplan gemeente Lith

Dit plan uit 1999 bevat een volledige inventarisatie van de paden. Verder is ook een historisch-stedenbouwkundige studie naar de paden verricht. Vervolgens zijn voorstellen tot behoud en verbetering opgenomen.

Uit deze studie blijkt dat de paden typerend zijn voor de Maaskantse dorpen. De padenstructuren vormen een onderdeel van de totale historische structuur van Lith, waartoe ook de dijken, de Hertogswetering en bijzondere gebieden zoals Kessel en het Kasteel van Oijen behoren. De aantrekkelijke historische omgeving ervan vertegenwoordigt een bijzondere waarde. Deze omgeving is waardevol voor de eigen inwoners en voor bezoekers van buitenaf vanuit toeristisch-recreatief oogpunt.

Er wordt een onderscheid gemaakt naar kerkpaden, woonpaden en overige paden. De meeste historische paden liggen in de kernen Lith en Lithoijen, maar ook in het buitengebied zijn enkele paden gelegen:

Het kerkpad in Kessel (voert naar de oude kerkplaats en kerkhof), een (overig) pad in Kessel nabij de Kesselsegraaf (voert naar het Soldatenwiel) en het (overige) pad tussen de Lithsedijk en de Veerweg ten noorden van de kern Lith (voert naar veerpont).

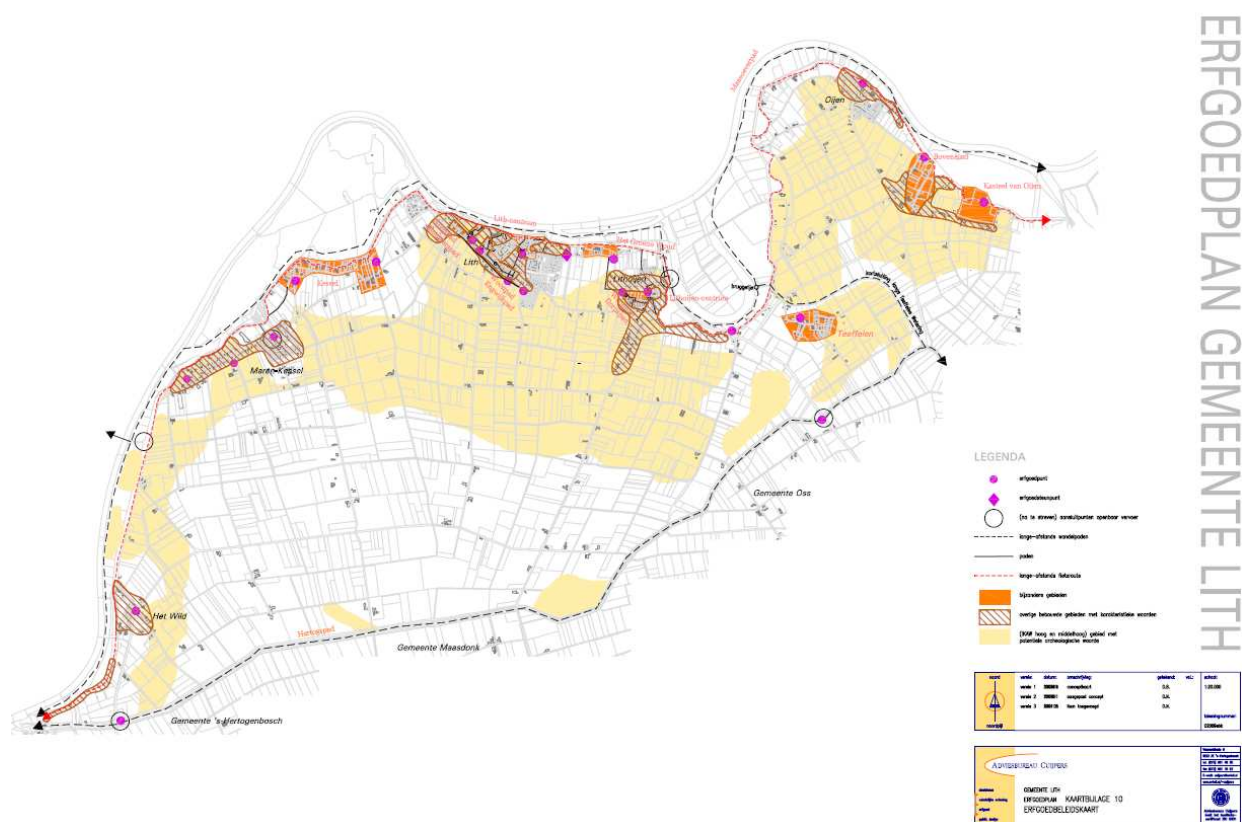
De aanbevelingen uit het padenplan gaan over het consolideren van de juridische positie (openbaarheid zekerstellen), verbetering van de beeldkwaliteit (benadrukking van het historische karakter door de

inrichting van de openbare ruimte), groen (maskering van minder passende invullingen) en uitbreiding van de padenstructuur (onderlinge verbindingen).

2.4.4 Erfgoedplan gemeente Lith

In 2001 heeft de raad van de voormalige gemeente Lith het erfgoedplan vastgesteld. In dit plan worden de cultuurhistorische waarden in de voormalige gemeente Lith geïnventariseerd en gebruikt om een beleidsverandering in te zetten. Daarbij wordt het erfgoed uitgangspunt bij de planvorming en dient het als inspiratiebron voor de ruimtelijke ordening. In het erfgoedplan zijn beleidsvoornemens verwoord om de cultuurhistorie beter te verankeren in de ruimtelijke planvorming. Verder omvat het plan voorstellen om de cultuurhistorie in de gemeente beter zichtbaar te maken en de educatieve en recreatieve waarde ervan te verhogen.

In het erfgoedplan stelt het gemeentebestuur zich ten doel bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen enkele beleidsuitgangspunten te hanteren. Onderstaande beleidsuitgangspunten zijn relevant voor het onderhavig plan.



Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt een onderzoek gedaan naar de situatie van het erfgoed in het plangebied. Dit onderzoek wordt vervat in een cultuurparagraaf in de toelichting van het plan en omvat:

- een beschrijving van de ondergrond in het plangebied voor zover relevant voor de historische situatie. Deze wordt in dit bestemmingsplan gegeven in paragraaf 3.1.;
- een beschrijving van de bewoningsgeschiedenis en/of de stedenbouwkundige geschiedenis van het gebied. Deze wordt in dit bestemmingsplan gegeven in paragraaf 3.1 en 3.2.;
- een beschrijving van aanwezige monumenten en andere karakteristieke bebouwing. Hiervoor is in dit bestemmingsplan de functieaanduiding cultuurhistorische waarden opgenomen.;
- een beschrijving van het archeologisch onderzoek. Hiervoor is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de archeologische beleidsadvieskaart.;
- een weergave van andere nog aanwezige relictten. Deze worden in dit bestemmingsplan beschreven in paragraaf 3.1 en 3.2.;

- f. een beschrijving van de rol van de monumenten, karakteristieke bebouwing en andere relictten in de aanwezige ruimtelijke karakteristiek. Deze wordt in dit bestemmingsplan beschreven in paragraaf 4.1 en 4.2.;
- g. een beschrijving van het in het bestemmingsplan neergelegde beleid ten aanzien van deze objecten en structuren. Deze wordt in dit bestemmingsplan beschreven in paragraaf 4.1 en 4.2.;
- h. een motivering van de wijze waarop in het eventuele ruimtelijk ontwerp is omgegaan met de aanwezige objecten en structuren. Dit dient bij concrete ontwikkelingen, waar dit aan de orde is, behandeld te worden.

In de vorm van Erfgoedpunten is voor een aantal bijzondere gebieden een ontwikkelingsvisie geschetst. In het buitengebied gaat het daarbij om de volgende locaties:

- Batterij (hoek Kennedybaan en Lutterstraat);
- Kessel;
- Groenewoud;
- Het Boveneind;
- Monument Kasteel van Oijen.

2.4.5 Historisch waterplan

Het Historisch Waterplan, vastgesteld door de gemeenteraad van Lith in 2005, is een experimenteel Belvédère project. Dit project heeft als doel een combinatie te maken tussen het historisch watersysteem als kwaliteitsdrager, het watersysteem als basis voor ruimtelijke ordening en de cultuurhistorie.

Onderzocht wordt of het historisch watersysteem ingezet kan worden bij het oplossen van knelpunten in het huidige watersysteem in het grondgebied van de gemeente Lith. Het landschap van Lith is door de eeuwen heen door verschillende invloeden gevormd. Belangrijkste vormer is de Maas, die met haar meanders heeft bijgedragen aan de huidige eigenschappen van het landschap. Het gebied wordt al lang bewoond en bewerkt en er is een eeuwige haat-liefde verhouding tussen de mensen en het water aanwezig geweest. Voornamelijk door inpoldering is het landschap geworden zoals zij nu is. Door het menselijk ingrijpen zijn problemen verholpen, maar elders weer ontstaan. De knelpunten die met dit project onder andere naar voren komen zijn:

- In verband met de hogere waterstanden van de Maas na de bouw van de stuw bij Lith is er slootkwel bij Oijen ontstaan;
- De waterkwaliteit wordt aangetast door het effluent van de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Oijen. De installatie lost op de Teeffelse Wetering. Het gebied dat door het effluent beïnvloed wordt, heeft een oppervlakte van 6000 hectare. Om de waterkwaliteit acceptabel te houden wordt ter verdunning Maaswater ingelaten;
- In nieuw te bouwen woonwijken vormt de infiltratie van regenwater in de bodem een probleem. In de bestaande naoorlogse woonwijken zijn er plaatselijk vochtproblemen;
- De waterwinning in het gebied kan ervoor zorgen dat er verzakkingen (door inklinking) ontstaan;
- De laatste decennia stijgt de waterstand van de Maas en neemt de kans op overstromingen toe doordat de rivier het water onvoldoende snel kan afvoeren. Door de rijksoverheid worden de zogenaamde Maaswerken uitgevoerd om de capaciteit van de rivier te vergroten en het risico van overstromingen tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen.

In het Historisch Waterplan is gezocht naar aanknopingspunten uit het verleden om vorm te geven aan de oplossingen voor de knelpunten in het heden en in de toekomst. Bij deze zoektocht is gebruik gemaakt van kennis van de inwoners van het gebied. Door middel van interviews zijn de inwoners betrokken bij (de planvorming ten aanzien van) het water in hun woonomgeving en is voor dit plan onmisbare informatie over het (historisch) watersysteem verkregen. De ideeën die in dit plan ontwikkeld zijn kunnen gebruikt worden als kader voor toekomstige ingrepen in het landschap en het watersysteem.



2.4.6 Welstandsnota

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen nog slechts plaatsvinden indien de gemeente beschikt over een welstandsnota. De voormalige gemeente Lith heeft de beschikking over een dergelijke nota, waarmee ze haar visie geeft op het beleidsterrein van welstand. In het document wordt zowel een inhoudelijk als procedureel kader aangereikt voor het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Lith.

De welstandsnota bevat een samenhangend stelsel van criteria onderverdeeld in drie hoofdgroepen, te weten algemene criteria en gebieds- en objectcriteria. Deze vormen samen een stelsel van beleidsregels, waarbinnen de gemeente het welstandstoezicht moeten uitvoeren (inhoudelijk kader). Het blijft hierbij gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies “redelijk” is, wordt middels de gebiedscriteria per specifiek gebied ingevuld (maatwerk). In de welstandsnota worden specifieke (deel)gebieden onderscheiden. In het plangebied van bestemmingsplan Buitengebied zijn de volgende deelgebieden gelegen, ‘G3 – Buitengebied’, ‘G3 – Buitengebied, boerenlinten’, ‘H5 – Dijkbebouwing’, ‘G5 – Recreatiegebieden’, ‘G6 – Buitendijks’ en ‘B2 – Bedrijventerreinen’.

2.4.7 Geurgebiedsvisie

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het nieuwe beoordelingskader bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Deze nieuwe wet biedt de mogelijkheid aan gemeenten om, binnen bepaalde marges en afhankelijk van plaatselijke omstandigheden, een eigen lokaal geurbeleid te voeren. Daarvoor moet een gemeente de huidige geursituatie en de te verwachten ontwikkelingen in kaart brengen en daarmee een geurgebiedsvisie opstellen.

In 2008 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith een geurgebiedsvisie vastgesteld. Doelstelling van de geurgebiedsvisie is het opstellen van een gebiedsgericht geurbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Lith op basis van de Wgv, waarin een afweging is gemaakt tussen geurbelasting en geurbeleving en waarbij relevante ontwikkelingen zijn meegenomen.

De gemeente Lith heeft gekozen voor een toekomstgerichte aanpak, waarin gestreefd wordt naar een mogelijke verbetering ten opzichte van de huidige geursituatie. Er wordt namelijk gekozen voor een verlaagde norm in en rondom alle kommen. Concreet betekent dit dat de bedrijven rondom de kernen

(waarvan de meeste 'op slot' zitten en de grootste veroorzakers van geurhinder zijn) bij een vernieuwde vergunningaanvraag in de toekomst moeten gaan voldoen aan een lagere uitstoot van geur.

De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met een geurfactor en dieren met een vaste afstand. De Wgv stelt voor deze laatste categorie een vaste afstand van 100 en 50 meter voor respectievelijk objecten binnen en buiten de bebouwde kom met een maximale afwijkmogelijkheid tot respectievelijk 50 en 25 meter. De plangebieden uit de Ontwikkelingsvisie van de gemeente Lith komen aan de rand van de huidige bebouwde kommen te liggen.

Om bij toekomstige woningbouwplannen aan de randen van de kernen geen problemen te hebben met bedrijven met vaste afstanden, heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lith besloten om gebruik te maken van de afwijkmogelijkheid. Men gaat vanaf nu respectievelijk voor de bebouwde kommen 50 meter en voor de extensiveringsgebieden en plangebieden (buitengebied) een vaste afstand van 25 meter hanteren. Voor het overige grondgebied (verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden) houdt men in Lith vast aan een vaste afstand van 50 meter voor objecten buiten de bebouwde kom.

De gemeente Oss is in 2011 begonnen met de actualisatie van het geurbeleid. Daarbij dient tevens de harmonisatie van het beleid van de voormalige gemeenten Lith en Oss plaats te vinden. Doel is om dit geactualiseerde beleid in 2012 vast te stellen.

2.4.8 Beleidsnota toerisme en recreatie gemeente Oss en Lith "Verbonden aan de Maas"

In 2006 hebben de gemeenteraden van de voormalige gemeenten Lith en Oss deze beleidsnota vastgesteld. Deze gemeenten hebben de recreant en toerist veel te bieden. De ligging aan de Maas, de watersportmogelijkheden en de historische nederzettingen zijn hier enkele voorbeelden van. De gemeenten worden geconfronteerd met een krimpende agrarische sector en het voorzieningenniveau in het buitengebied staat onder druk. Recreatie en toerisme kunnen een belangrijke rol spelen bij de revitalisering van het platteland. Het belangrijkste doel van de nota is daarmee "een bijdrage leveren aan de economische ontwikkeling en behoud van de leefbaarheid van met name het landelijk gebied binnen de gemeenten Oss en Lith".

Volgens de nota moet Lith en Oss inspelen op:

- *De toename in buitenrecreatie*
Buitenrecreatie wordt steeds populairder. Het beleven van natuur, landschap en cultuurhistorie terwijl men actief bezig is, is een favoriete besteding van de vrije tijd. De recreant kan buiten de ruimte ervaren en authenticiteit terugvinden in de dorpjes op het platteland.
- *De toename in toervaren*
Het toervaren neemt toe als gevolg van de vergrijzing en de behoefte aan ruimte. De actieve senior zoekt graag in zijn vrije tijd het water op waar hij ruimte kan ervaren.
- *De trend van meer verwennerij*
De hedendaagse toerist is op zoek naar kwalitatief hoogwaardige voorzieningen waar men kan opladen voor het leven in de drukke maatschappij. Hierbij is men graag van alle gemakken voorzien.
- *De groei in het 'einde-van-de-wereld'-gevoel*
Deze trend komt voort uit de behoefte van de recreant om op zoek te gaan naar anders-dan-anders ervaringen en authenticiteit. Het platteland is bij uitstek de plek om dit te vinden omdat het lijkt of hier de tijd heeft stil gestaan.
- *De mogelijkheden voor plattelandstoerisme vanuit de reconstructie*
Het stimuleren van plattelandstoerisme is een van de manieren om te komen tot de revitalisering van het landelijk gebied. In het reconstructieplan staat uitvoering centraal. Financiële middelen zijn hiervoor beschikbaar gesteld.

Op basis van ruimtelijk-functionele kenmerken en de occupatiegeschiedenis is in de nota een aantal ontwikkelingszones aangewezen in het gebied, die elk een eigen ontwikkelingsrichting hebben.

Maasrand

Dit gebied herbergt de belangrijkste toeristisch-recreatieve kwaliteit van beide gemeenten en heeft dan ook prioriteit in het toeristisch-recreatieve beleid van de gemeenten Lith en Oss. Het ambitieniveau voor deze zone ligt hoog. Richtinggevend bij de verdere toeristische ontwikkeling van de Maasrand is het handhaven van kleinschaligheid, rust, landschaps- en cultuurbeleving en kwaliteit.

De verdere stimulering van buitenrecreatie en toervaren binnen het decor van het landschap en de dorpen staat centraal in deze zone. Dit speelt in op de waargenomen trends. Tevens wordt gekozen voor de verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische bijzonderheden in deze zone.

Om dit te realiseren, zetten we in op:

- een fijnmazige en kwalitatief hoogwaardige routestructuur voor wandelen, fietsen en paardrijden;
- het stimuleren van de mogelijkheden voor het beoefenen van watersport;
- het verbeteren van de verbinding met de noordelijke Maasoever en met 's-Hertogenbosch en Nijmegen over en langs het water;
- een kwaliteitsverbetering van de recreatieve voorzieningen (o.a. horeca en bewegwijzering);
- het bevorderen van recreatief medegebruik en beleving van (nieuwe) natuurgebieden en uiterwaarden in deze zone;
- het bevorderen van de aansluiting met het achterliggende gebied;
- de ontwikkeling van kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- het (verder) ontwikkelen van 'juwelen' aan de Maas die de recreant steeds een nieuwe verrassing bieden tijdens zijn tocht door het gebied.

Juwelen aan de Maas

Met juwelen wordt hier bedoeld: uitzonderlijke plaatsen met een concentratie voor dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Lithse Ham

De Lithse Ham is een concentratiepunt van intensieve dag- en verblijfsrecreatie en fungeert als toeristisch-recreatieve poort naar het gebied. Om hier verder invulling aan te geven, wordt in de nota gekozen voor:

- het meewerken aan de oprichting van een bezoekerscentrum (bijvoorbeeld in de vorm van een 'Ervarium') dat ingaat op het cultuurhistorische verleden vanaf de Romeinse tijd en de betekenis van het water voor het gebied nabij Maren-Kessel;
- het verder ontwikkelen van grootschalige verblijfsrecreatie.

Het dorp Lith

De inzet voor Lith is gericht op het meer uitdragen van de cultuurhistorie en verbetering van de relatie met het water, bijvoorbeeld het vissersverleden. Dit betekent inzetten op:

- het verder uitgroeien tot een kleinschalige dagattractie op het gebied van dorpse gezelligheid;
- het zich in de markt positioneren als een 'dorp aan de rivier' naar het gelijknamige boek van Anton Coolen;
- het verder ontwikkelen van watersport in de Lithoijense Maasarm;
- het benutten van de in Lithoijen aanwezige kunstgalerie Sous-Terre met haar landelijke bekendheid om Oss en Lith beter op de kaart te zetten op het gebied van kunst en cultuur door deze voorziening te positioneren met andere recreatief-toeristische voorzieningen met dezelfde doelgroep.

Het poldergebied

In het poldergebied ligt het ambitieniveau voor de ontwikkeling van toerisme en recreatie minder hoog dan bij de Maasrand. Bij de toeristisch-recreatieve ontwikkeling wordt ingezet op:

- het stimuleren van agrotourisme (dagrecreatie en kleinschalige verblijfsaccommodatie);
- het vormen van een grofmazig netwerk van wandelroutes en bekendheid geven aan dit netwerk;
- het creëren van opstappunten en pleisterplaatsen voor het fiets- en wandelnetwerk. Op deze wijze wordt aangesloten bij de kansen die worden geboden vanuit het Reconstructieplan en ingespeeld op de groeiende behoefte aan authenticiteit en beweging.

2.4.9 Mè ânder langs de Maas

In de ontwikkelingsvisie recreatie en toerisme 'Mè ânder langs de Maas' zijn toeristisch-recreatieve initiatieven en ontwikkelingen opgenomen tot 2020. De stichting Maasmeanders, waarin een groot aantal ondernemers in het Maasland in noordoost Noord-Brabant is verenigd heeft de visie opgesteld. De stichting heeft als doel het bevorderen van de toeristische en recreatieve ontwikkeling in de voormalige gemeenten Oss en Lith.

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith heeft besloten dat deze visie als een stimulerend document beschouwd wordt voor de ontwikkeling van de recreatiesector en de visie te gebruiken bij de afwegingen voor toekomstig ruimtelijk beleid. Dit betekent nog steeds dat alle plannen, inclusief de plannen genoemd in de ontwikkelingsvisie, afzonderlijk beoordeeld moeten worden.

2.4.10 Bestemmingsplan 'aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven'

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith heeft op 12 maart 2002 het paraplubestemmingsplan "aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven" vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een vrijstellingsbevoegdheid om beperkt en ondergeschikt aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toe te kunnen staan. Met deze vrijstelling kan tot maximaal 45% van de begane grondvloeroppervlakt, met een maximum van 45 m², voor het beroep of bedrijf worden gebruikt. Het mag echter geen sterk publieksaantrekkende activiteiten betreffen, bedrijven zijn tot maximaal milieucategorie 1 toegestaan, detailhandel is uitgesloten en vrijstelling is niet toegestaan in meergezinshuizen.

Op 17 februari 2011 heeft de raad een aanvullende beleidsregel vastgesteld. Deze aanvulling geeft ruimte om kleinschalige kapsalons te scharen onder de geldende aan-huis-gebonden-beroepen regeling. Het gaat dan om kleinschalige kapsalons die qua uitstraling vergelijkbaar zijn met bijvoorbeeld een schoonheidssalon of manicuresalon. Beide genoemde voorbeelden worden in de huidige regeling beschouwd als aan-huis-gebonden-beroep/bedrijf.

In 2012 wordt het beleid ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven herzien.

2.4.11 Bomenbeleidsplan 'Boomvisie 2007 – 2017'

Het bomenbeleidsplan 'Boomvisie' is een richtinggevend en kaderscheppend beleidsplan voor de bomen binnen de voormalige gemeente Lith voor de periode 2007 – 2017. Het bomenbeleidsplan biedt hiermee een kader voor een zorgvuldige afweging ten aanzien van bomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Aan de hand van het bomenbeleidsplan kan bij ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig voorwaarden gesteld worden voor het behouden van bestaande bomen of criteria opgesteld worden voor nieuwe aanplant. Het bomenbeleidsplan 'Boomvisie' vormt hiermee een toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

De beoogde resultaten van het bomenbeleidsplan zijn:

- Een duurzame, samenhangende bomenstructuur met een gezond en veilig bomenbestand, dat een minimum aan overlast veroorzaakt;
- Bescherming en behoud van monumentale en andere beschermingswaardige bomen;
- Een hogere waardering van bewoners voor bomen, leefgenot en –milieu.

2.4.12 Bestemmingsplan 'Bijwonen'

Op 19 september 2006 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith het paraplubestemmingsplan 'Bijwonen' vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om de bewoning van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg vrij te stellen van het gebruiksverbod met betrekking tot bewoning, op basis van een zorgvuldige afweging.

Voorwaarde is dat er sprake moet zijn van noodzaak uit oogpunt van mantelzorg. Onder mantelzorg wordt in zijn algemeenheid verstaan het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. Voor de afweging of sprake is van een noodzaak van mantelzorg, dient een onafhankelijk deskundige geraadpleegd te worden.

De afhankelijke woonruimte mag maximaal 80 m² bedragen en mag op een maximale afstand van 50 meter van het hoofdgebouw gelegen zijn.

Het betreft een tijdelijke situatie. Zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) moet het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte worden beëindigd. Op het moment van beëindiging van bewoning wordt de vrijstelling zonder nadere afweging ingetrokken en wordt vervolgens op de handhaving toegezien. In aanvulling op de vrijstelling wordt door middel van een overeenkomst tussen de gemeente en belanghebbende de tijdelijkheid gegarandeerd. Per woning kan maar één vrijstelling worden verleend.

2.4.13 Bestemmingsplan 'Lokaal prostitutiebeleid'

Op 12 maart 2002 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith het paraplubestemmingsplan 'Lokaal prostitutiebeleid' vastgesteld. Dit in reactie op de opheffing van het bordeelverbod op 1 oktober 2000.

In het beleid wordt ingezet op een concentratiegebied waar prostitutiebedrijven zijn toegestaan. Gezien het gegeven dat het publieksgerichte stedelijke voorzieningen met een centrumkarakter zijn, wordt het Marktplaats van de kern Lith als het concentratiegebied aangewezen. Binnen dit concentratiegebied kan één prostitutiebedrijf worden toegestaan. Een prostitutiebedrijf wordt daar onder vrijstelling mogelijk binnen de bestemming 'horeca'. Raam- en straatprostitutie zijn niet toegestaan.

Uit het lokaal prostitutiebeleid volgt dat in het gehele buitengebied prostitutiebedrijven niet zijn toegestaan.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De oorsprong van het Lithse landschap ligt in het Pleistoceen. In de voorlaatste ijstijd in dit tijdperk schoven grote gletsjers landijs vanuit het noorden gedeeltelijk over Nederland, tot aan de stuwwallen bij Nijmegen. De oorspronkelijk noordwaartse loop van de Oermaas werd geblokkeerd en de rivier zocht zich vlechtend een weg naar het westen. Toen het klimaat zich hierna matigde, werd ook de rivier de Maas rustiger en een breeduit meanderende regenwaterrievier.

De Maas speelt een belangrijke rol in de identiteit van het Lithse landschap. Het Lithse grondgebied bestaat uit de zogenaamde bodemkundige eenheid 'rivierengebied'. De zich regelmatig verplaatsende rivier de Maas zette tijdens overstromingen zand en klei af. De grote zwaardere zand- (en klei) deeltjes werden dicht bij de oever afgezet. De kleine lichte kleideeltjes werden tijdens de overstroming op grotere afstand van de rivierbedding gedeponneerd. Zo ontstonden de (zandige) oeverwallen en de (kleiige) komgronden.

De hoge delen van het rivierengebied (de oeverwallen) waren van oudsher populaire vestigingsplaatsen; de Middeleeuwse kernen Oijen, Lithoijen, Lith, Maren-Kessel en Het Wild liggen allen op de oeverwal.

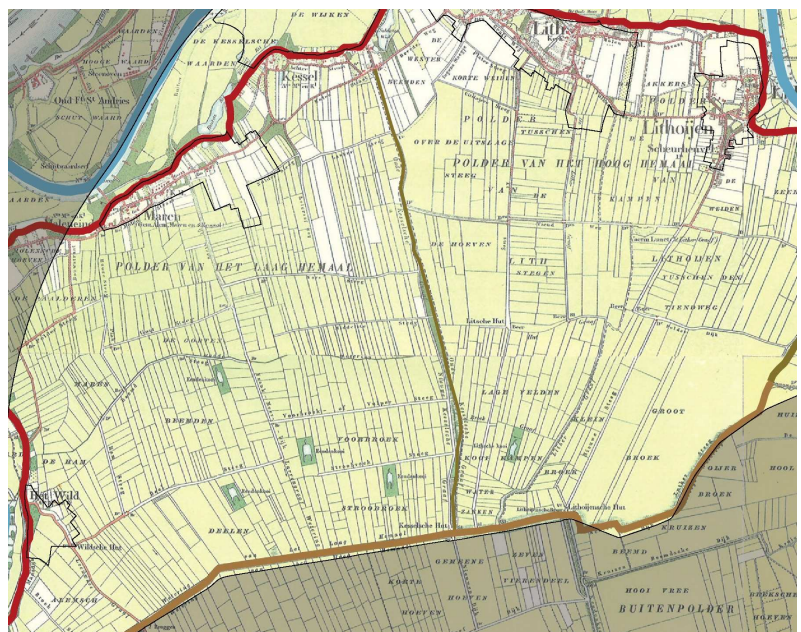
Landbouw vond in die tijd ook op de oeverwal plaats in de vorm van akkers en weilandjes. Het grootste deel van het Lithse grondgebied was niet in gebruik en bestond uit zogenaamde 'woeste gronden'. De kernen werden in eerste instantie beschermd voor overstromingen van het Maaswater door de aanleg van de Maasdijk.

Later zorgden zogenaamde dwarsdijken dat de kernen en de nabijgelegen akkers niet overstromden. Vanaf het einde van de 13^e eeuw werden watergangen in de broekgronden aangelegd, waardoor de gronden droger werden. De polders die hierdoor ontstonden werden vooral gebruikt als hooiland en niet voor beweiding. In de eerste helft van de 14^e eeuw werd de Hertogswetering gegraven.

In de loop van de 18^e eeuw vormde zich achter de oeverwal in de kom een tweede Maasloop die gedurende enkele dagen tot enkele maanden per jaar watervoerend was: de Beerse Maas. De laagte waar deze Beerse Maas liep heet Beerse Overlaat. In de gemeente Lith werd hiervoor relatief een klein gedeelte van het komgebied benut: alleen het gebied rond Teeffelen vormde onderdeel van de Beerse Overlaat. Dat wat nu de Lutterstraat is, vormde de westelijke grens van de Overlaat. De Beerse Maas stroomde verder ten zuiden van de bedijkte Hertogswetering. Bij extreem hoog water liep echter soms ook de Lithse Polder onder.

Op de topografische kaart van rond 1900 is goed te zien dat het komgebied voornamelijk bestaat uit weidegronden. De verkaveling is overwegend noordzuid gericht. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat de gronden ontgonnen werden vanuit de noordelijk gelegen kernen.

Verder zijn op de kaart een vijftal zogenaamde eendenkooien te zien; vanginrichtingen voor wilde eenden, bestaande uit een door dichte en hoog opgaande begroeiing omgeven waterplas, met vangarmen die uitkomen in kooien. Elke kern had vroeger zijn eigen kooi; de Marensse Kooi, de Kesselse Kooi en de Lithse Kooi zijn nog steeds



aanwezig. De Wildse Kooi is gereconstrueerd. Een verdere beschrijving van eendenkooien wordt gegeven in paragraaf 3.5.

Na 1900 werden diverse meanders afgesneden, waardoor de Maas korter en rechter werd. Ook tussen Maren en Alem werd een nieuwe rivierbedding gegraven, waardoor Alem aan de Gelderse kant van de Maas kwam te liggen.

De Beerse Overlaat heeft tot 1942 gefunctioneerd. Na de afsluiting van de Beerse Overlaat werd het gebied intensiever in gebruik genomen door de landbouw.

Vanaf de jaren 50 veranderden diverse ruilverkavelingen de kavel- en afwateringsstructuur van het buitengebied ingrijpend.

Verschillende delen langs de Maasdijk zijn van oorsprong middeleeuwse oeverwaddorpen met een waardevolle historische stedenbouw. Vrijwel alle dorpen hebben een karakteristieke aanleg met een dijkstraat (voorstraat) en een achterstraat. Er komt langgerekte lintbebouwing voor met voornamelijk boerderijen, parallel aan de dijk. Daarnaast komen hier stroken met wielen, griendresten, kleiputten, boomgaarden en tuinen voor.

Als gebied met een hoge historische stedenbouw zijn binnen de plangrenzen aangewezen Kessel, het gebied rondom Lithoijen en het Boveneind ten oosten van Oijen. Groenewoud tussen Lith en Lithoijen vormde een vroeg- middeleeuws 'domeingood', bestaand uit een 'hof' met woningen van horigen.

3.2 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied, het buitengebied van de voormalige gemeente Lith, kent een duidelijke ruimtelijke opbouw in verschillende landschappelijke eenheden. In het plangebied worden drie hoofdgebieden onderscheiden: de uiterwaarden, de oeverwal en het komgebied. De laatste bestaat uit de Lithse Polder, Oijense Polder en de rivierduin waarop Teeffelen ligt.

De ruimtelijke karakteristiek wordt ook uitgebreid beschreven in de de structuurvisie 'Buitengebied Lith' (2010). Die structuurvisie is gemaakt als opmaat naar onderhavig bestemmingsplan.

Uiterwaarden

Door de dynamiek van de rivier de Maas ontstaat direct parallel hieraan een uniek stuk landschap. De uiterwaarden zijn zeer reliëfrijk en hebben een overwegend open karakter. Ze kenmerken zich door een afwisseling van grote stukken open landbouwgronden en grootschalige natte natuurgebieden. Her en der staan groenelementen verspreid. Er bevindt zich vrijwel geen bebouwing in het gebied.

De bakenbomen langs de Maas, die vroeger bij hoog water de vaargeul markeerden, dragen door hun opmerkelijke verschijning in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit en visuele herkenbaarheid van de rivier. In de uiterwaarden is een aantal oude rivierarmen aanwezig. Deze afgesneden rivierarmen verlandden, maar zijn vaak nog herkenbaar als lage, al dan niet natte stroken in het landschap. In de Hemelrijkse Waard en de Marensse Waard (Buitenkil) zijn deze nog herkenbaar. In de Hemelrijkse Waard is nog een watervoerende dode rivierarm aanwezig.

Daarnaast zijn er de zogenaamde geulen en rillen van kronkelwaarden aanwezig. In het veld verraden hoogteverschillen en vegetatie de aanwezigheid van deze geulen en rillen.

De natte natuurgebieden zijn van belang als foerageergebied voor trekvogels en vormen een belangrijk leefgebied voor vele soorten dagvlinders.

Oeverwal

Op de grens tussen de uiterwaarden en de oeverwal is de Maasdijk aangelegd. Er bevindt zich een aantal wielen direct bij de dijk, ontstaan door dijkdoorbraken. Deze zijn vervolgens binnen- of buitendijs komen te liggen.

De hogere en drogere oeverwal is door bewoners intensief in cultuur gebracht. De oude perceelsindeling van vóór 1850, is deels nog herkenbaar aanwezig. Het verkavelingspatroon is blokvormig of langgerekt en overwegend onregelmatig. Het intensieve en hoogdynamische grondgebruik bestaat uit een afwisseling van grasland, bouwland, een enkele boomgaard en bebouwing in linten (met een voor- en achterstraat) en kleine kernen. Ongeveer 100 jaar geleden was de karakteristiek van de oeverwal uitgesprokener dan nu; het was kleinschaliger en meer besloten.

De bebouwingsconcentratie Kessel is landelijk gelegen tussen Maren-Kessel en Lith. De meeste bebouwing ligt aan de Kesselsedijk en de Achterstraat en strekt zich uit in oost-westelijke richting. Naast

de rechtlijnige structuur vinden we aan de westkant van het dorp een enigszins ringvormige structuur. In Kessel wordt vooral gewoond, hoewel er ook bedrijvigheid voorkomt.

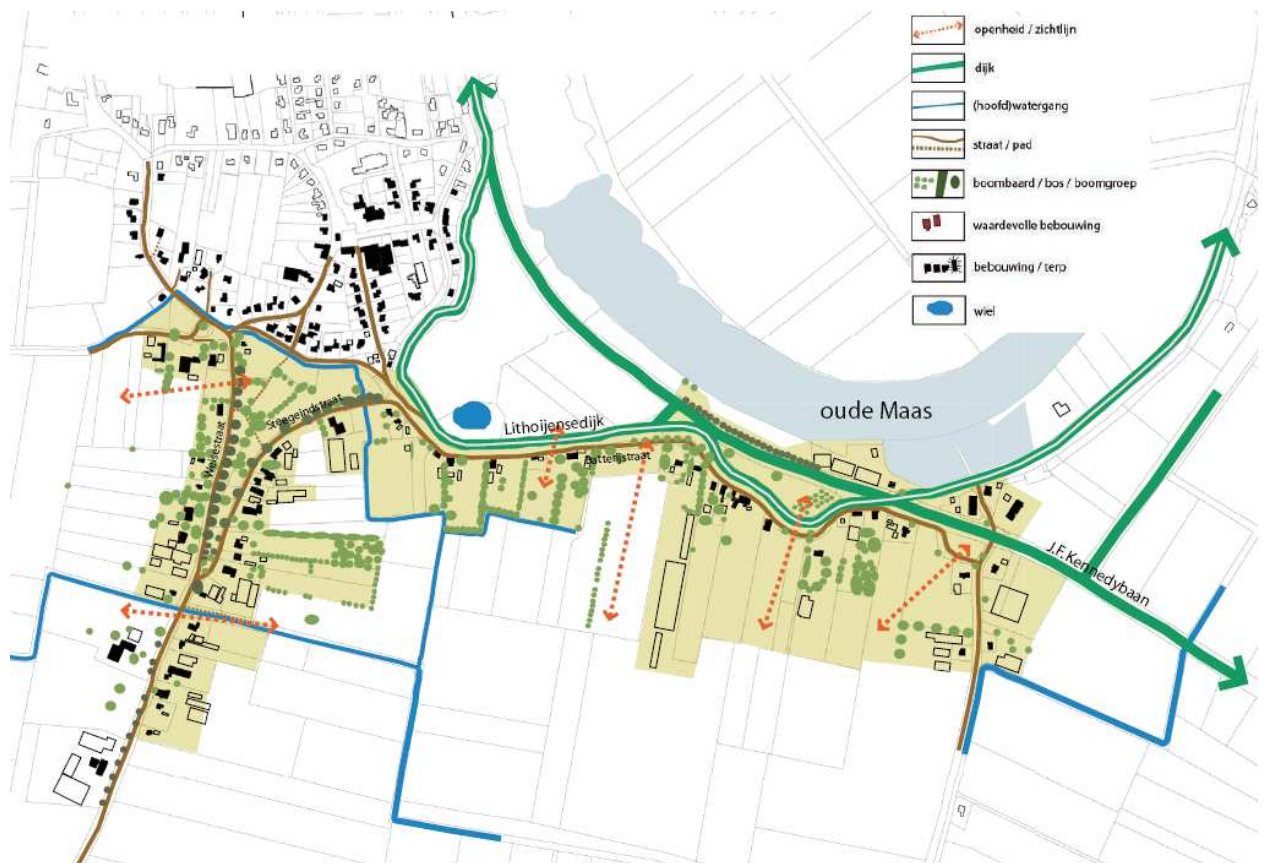
Gebiedstypering

De kern Kessel heeft een eeuwenoude geschiedenis. Mogelijk is het oude Kessel een opvolger van een burgernederzetting bij een fort uit de Romeinse tijd dat 20 jaar geleden ten noorden van de huidige kern is aangetroffen. Kessel was gedurende de Middeleeuwen tot aan de Franse tijd een zelfstandige heerlijkheid. Bij de instelling van de gemeenten (1815) werd het samengevoegd met Alem en Maren. In 1958 werden Kessel en Maren bij de gemeente Lith gevoegd, Alem werd bij de Gelderse gemeente Maasdiel gevoegd. In of vlakbij het dorp ligt de oude kerkplaats (tot 1945) en de oude kasteelseplaats van het Hof van Kessel (tot de Franse tijd). Van beide zijn nog interessante restanten te vinden. Van het kerkje zijn dit het kerkepad, het kerkhof, de neogotische pastorie, de pastoorsvijver, de pastorietaan en een naorlogs kapelletje. Van het kasteel zijn dit de naam 't Hof', de ondergrondse restanten en de slotgracht.

Veel van de aanwezige bebouwing heeft cultuurhistorische of karakteristieke waarde. In en nabij het dorp liggen bovendien diverse waardevolle natte plekken (voornamelijk wielen).

De huidige bebouwingsstructuur van het dorp Kessel is nog grotendeels gelijk aan de situatie van rond 1850. Karakteristiek is de lintbebouwing langs de dijk. De voorkant (woonhuis) van de boerderijen was naar de dijk gekeerd om in geval van nood meteen daarop te kunnen vluchten. De achterkant (bedrijfsgebouwen) was naar de 'Achterstraat' gericht, waarover men de hooioogst door de grote poort gemakkelijk kon voeren. De ringvormige structuur aan de westkant van het dorp wordt door het Kerkpad doorsneden. Het Kerkpad is onverhard en voert naar de oude kerkplaats en het kerkhof. Waarschijnlijk dateert de ringvormige structuur van voor de bedijking. De bebouwing binnen de ringvormige wegestructuur in het westelijk deel van het dorp heeft zich altijd geconcentreerd aan de buitenzijden van de ring, terwijl het centrum en de oostzijde vrij waren. Dit gebied en het gebied tussen de Mr van Coothstraat en de rest van het dorp zijn waardevolle open gebieden.

2. Batterijstraat / Lithoijen Zuid



Analysekaart Batterijstraat / Lithoijen Zuid, structuurvisie Buitengebied Lith

Huidige ruimtelijke situatie

De kern Lithoijen ligt ten oosten van Lith en ten westen van de oude Maasarm en de Hemelrijkse Waard. Ten zuidoosten van de kern ligt de Batterijstraat parallel aan de Lithoijensedijk. Ten westen van de Batterijstraat, en ten zuiden van de kern Lithoijen, liggen de Steegeindstraat en de Weisestraat. De bebouwing is met name te typeren als traditionele lintbebouwing. De wegenstructuur is nog vrijwel exact dezelfde als 150 jaar geleden.

Gebiedstypering

Lithoijen was oorspronkelijk geheel op terpen gebouwd. De opgehoogde erven hebben de naam 'steigergrond'. In de regel werd zware klei voor dit doel gedolven uit nabij gelegen, verlandde stroombeddingen (geulgrond). De grote, eertijds beboste, driehoekige vorm tussen de Steegeindstraat en de Weisestraat is een overblijfsel van de samenkomst van twee zulke verlandde beddingen, die geheel vergraven zijn. De beide stroomruggetjes aan weerszijden van de zuidelijke arm dragen ieder een deel van het cluster, die in de richting van de ruggen gemodelleerd zijn.

Het feit dat er nauwelijks bebouwing voorkomt op de dijk wijst erop dat de economie vooral agrarisch was en dat handel en scheepvaart nauwelijks bedreven werden.

De driehoekige open ruimte ten zuiden van het dorp is het restant van een oude rivierarm. Enkele opgehoogde paden doorsnijden die open plek. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit in traditionele stijl opgetrokken boerderijen. Meer recente toegevoegde bebouwing sluit niet altijd goed aan bij het karakteristieke landelijke beeld.

3. Boven eind



Huidige ruimtelijke situatie

De bebouwingsconcentratie Boven eind ligt tussen Oijen en Macharen. Rondom Oijen liggen de huizen min of meer verspreid over verschillende gehuchten. Terwijl in andere delen de huizen juist geconcentreerd liggen in dorpen of langs de dijk. De belangrijkste toegangsweg is de Beatrixweg. De bebouwing bevindt zich aan de Oijense Bovendijk en parallel hieraan de Korenstraat, Grotestraat en de

Hoogveldsestraat. In noord-zuid richting liggen de huizen aan de Peperstraat en de Hamstrastraat. De bebouwing is met name te typeren als lintbebouwing.

Gebiedstypering

Het Boveneind is een oude bebouwingsconcentratie tussen de kern Oijen en het kasteel. Tot in de vorige eeuw had heel Oijen een structuur die vergelijkbaar is met het Boveneind, zeer verspreid liggende bebouwing. In het gebied bevindt zich nog het voormalig NH kerkje met begraafplaats en de monumentale voormalige NH pastorie alsmede enige karakteristieke bebouwing. De aanwezige verkaveling is door de ruilverkaveling Land van Megen in de jaren 60 nauwelijks aangetast. Opvallend zijn ook de oorspronkelijke profielen van de Peperstraat en de Hamstrastraat. De rechthoekige structuur is eveneens opvallend. Het kasteel Oijen is een monumentaal overblijfsel uit een grijs verleden. De huidige bebouwing dateert uit het begin van de negentiende eeuw. De terreinaanleg met gracht dateert uit de middeleeuwen. In de ondergrond zijn de Middeleeuwse resten van een groot kasteel aangetroffen. Het gehele gebied is archeologisch waardevol. In de omgeving komen nog restanten van een achttiende eeuwse landgoedaanleg voor. Dit betreft ondermeer de Lindelaan en een sterrenbos.

Komgebied

De komgronden beslaan een groot gedeelte van het grondoppervlak van de gemeente Lith. Deze kleiige, relatief laaggelegen gronden worden in het noorden begrensd door de oeverwal en in het zuiden door de dekzandrand van Oss en de gemeente Maasdonk. Het landschap is grootschalig, open tot zeer open en wordt gekenmerkt door een zeer regelmatig, rationeel, rechtlijnig verkavelingspatroon. Dit verkavelingspatroon bestaat over het algemeen uit noord-zuid gerichte smalle slagenverkaveling. Elke kern had zijn eigen polder, die werd omzoomd door een kade of dijk. De ruimtelijke opbouw wordt bepaald door de openheid met daarin de kades, de boerderijen -al dan niet met erfbeplanting-, in het zuiden door de eendenkooien, door waterlopen en de slagenverkaveling.

De openheid van het gebied is zeer kenmerkend en uniek in het Brabantse land en maakt dit gebied landschappelijk waardevol. Deze openheid is ontstaan doordat het gebied eeuwenlang te nat was om te cultiveren, en door regelmatige overstromingen. Door betere beheersing van de grondwaterstanden en het buiten werking stellen van de Beerse Overlaat werd het gebied intensiever in bezit genomen door landbouwbedrijven. Hierdoor neemt de openheid in het gebied af. Ook de nog vrij jonge bosaanplant in de waterwingebieden Macharen en Maren-Kessel draagt bij aan het verlies aan openheid van het komgebied.

Een belangrijke lijn in het landschap wordt gevormd door de Hertogswetering die is gelegen in het laagste gedeelte van de kom, tevens zuidelijke begrenzing van het grondgebied van de voormalige gemeente Lith. Door Waterschap Aa en Maas wordt deze wetering momenteel ingericht als ecologische verbindingszone.

De landschappelijk waardevolle kades/dwarsdijken zijn grotendeels verdwenen. De polder van het Laag Gemaal wordt aan de oostzijde begrensd door wat nu de Kesselse Graaf heet, de polder van het Hoog Gemaal aan de oostzijde door de Lutterstraat. Beide straten liggen deels nog iets verhoogd in het landschap.

Andere waardevolle elementen in het komgebied zijn de eendenkooien. Ze vormen belangrijke oriëntatiepunten in het komgebied. Een beschrijving van eendenkooien wordt gegeven in paragraaf 3.5. Verder komen hier de zogenaamde hutten voor. Opvallend zijn verder de on- of halfverharde wegen; de Leygraaf, Polderdijk, Lithergraaf en ten zuiden van Lith een viertal oostwest lopende onverharde wegen.

In het komgebied bevindt zich een hoger gelegen rivierduin. Op deze duin of donk is de kern Teeffelen ontstaan.

3.3 Functionele karakteristiek

Van oorsprong is het gebied vrijwel volledig op de landbouw gericht. Tegenwoordig neemt de landbouw nog steeds een voorname en grote rol in binnen het plangebied, maar toch is de functionele karakteristiek meer divers geworden. Met de jaren en daarmee gepaard gaande de ontwikkelingen binnen de landbouw, zijn er steeds meer functies in het buitengebied bijgekomen. Hierbij is wel een zekere gebiedsbepaalde verdeling, of zonering, te onderscheiden. Binnen het plangebied valt binnen de functionele karakteristiek een zonering te beschrijven die, niet toevalligerwijs, samen valt met de landschappelijke zonering:

- de uiterwaarden;
- de oeverwal, inclusief bebouwingsconcentraties;
- de komgebieden.

De uiterwaarden

De meest dominante functie wordt hier gevormd door de Maas. De invloed van de Maas heeft van oudsher directe, en soms ook ingrijpende, gevolgen voor de uiterwaarden. Naast deze geomorfologische functie heeft de Maas natuurlijk ook een belangrijke ecologische, waterhuishoudkundige, en nautische functie. Die nautische functie geldt daarbij zowel voor de beroepsscheepvaart als de pleziervaart.

In het verleden kwam in de uiterwaarden nog veel landbouw voor. Deze functie heeft de laatste decennia echter steeds meer plaats gemaakt voor natuur, al dan niet in combinatie met waterstaatkundige ingrepen om het stroomvoerende en bergende vermogen van de uiterwaarden te vergoten. Binnen het plangebied komt in de uiterwaarden nog steeds landbouw voor, maar er zijn geen agrarische bouwvlakken aanwezig.

Zoals hiervoor al aangegeven is, krijgt de natuur een steeds groter aandeel binnen de uiterwaarden. Zo ook binnen het plangebied. Langs vrijwel de gehele Maas komt natuur voor, maar het gebied in het zuidwesten van de Lithse Ham en de Hemelrijkse en Alphense Waard vormen twee robuuste natuurgebieden binnen de uiterwaarden.

De Lithse Ham heeft een belangrijke recreatieve functie. Er zijn een jachthaven, een verblijfsrecreatief park, een horecafunctie en een terrein voor dagrecreatie geconcentreerd. Ook in de zuidelijke punt van de Hemelrijkse Waard zijn recreatieve functies aanwezig in de vorm van een jachthaven en watersportvereniging, aangevuld met horeca.

Ten noordoosten van de kern Lith wordt een deel van de uiterwaarden gevormd door een groenzone die dient als 'uitloof functie' voor de bewoners van de kern Lith, maar ook voor toeristen en recreanten.

Ter hoogte van Lithoijen is in de uiterwaarden nog een betonfabriek gevestigd.

De oeverwal, inclusief bebouwingsconcentraties

Op de oeverwal is de agrarische functie op steeds meer plaatsen beëindigd. Door mechanisatie, schaalvergroting, strengere milieuregelgeving en de nabijheid van milieugevoelige functies heeft de landbouw op de oeverwal een minder duurzaam toekomstperspectief gekregen. Daar waar de agrarische functie verdween is vaak een woonfunctie gekomen. Toch heeft de oeverwal duidelijk nog geen woonkarakter. Er zijn nog steeds agrarische bedrijven en ook veel agrarische gronden aanwezig. Maar ook kleinschalige bedrijvigheid komt voor. Door deze afwisseling van functie, de groene open en besloten ruimtes en de afwisseling met agrarische gronden heeft de oeverwal een gemengd functioneel karakter. Dat gemengde wordt versterkt door het recreatieve en toeristische gebruik van de oeverwal.

In de bebouwingsconcentraties is deze functiemix nog duidelijker aanwezig, versterkt door de voor het buitengebied relatief hoge dichtheid van bebouwing. Binnen de bebouwingsconcentraties zijn, hoewel er in alle drie sprake is van een functiemix, wel accentverschillen waar te nemen. Binnen de bebouwingsconcentratie Batterijstraat / Lithoijen Zuid is de meeste diversiteit in functies. Hier komt zowel agrarische bedrijvigheid, overige bedrijvigheid en wonen afwisselend voor. Kessel heeft, relatief, het meeste een woonkarakter. In Boveneind is weer sprake van een grotere functiemix, maar met minder agrarische bedrijvigheid.

De komgebieden

De komgronden, onderscheiden in de Lithse Polder en de Oijense Polder, worden nog altijd gekenmerkt door een agrarisch karakter. Het overgrote deel van deze polders is agrarisch in gebruik. Daarbij speelt de melkveehouderij een belangrijke rol, maar ook andere vormen van agrarische bedrijven, zoals

intensieve veehouderijen, komen voor. Door de grootschaligheid van het gebied, de geschiktheid van de gronden en de nabijheid van de afzetmarkt heeft dit gebied zich tot een succesvol en kansrijk agrarisch gebied ontwikkeld.

Wonen en andere bedrijvigheid komen maar incidenteel voor binnen het komgebied. Wel zijn er enkele agrarisch gerelateerde bedrijven aanwezig.

De Oijense Polder heeft door zijn ligging tegen de stad Oss ook een functie als stedelijk uitloopgebied. Met name de flanken van deze polder worden gebruikt als recreatieve route naar de Maasdijk.

Bijzonder binnen de Lithse Polder zijn de drie nog aanwezige eendenkooien en een kooirelict. Deze groene eilanden hebben een belangrijke natuurlijke functie. Rondom de meest oostelijke eendenkooi bevindt zich bovendien een redelijk omvangrijk weidevogelgebied. In paragraaf 3.5 wordt nader ingegaan op de kenmerken en waarden van eendenkooien.

Aan de zuidzijde wordt het komgebied begrensd door de Hertogswetering. Deze heeft een belangrijke waterhuishoudkundige functie, de afwatering van het gehele komgebied. Maar daarnaast heeft de wetering ook een belangrijke landschappelijke en ecologische functie.

3.4 Agrarische bedrijven

Zoals hiervoor al is aangegeven is het gebied van oorsprong vrijwel volledig op de landbouw gericht. Door de grootschaligheid van het gebied, de geschiktheid van de gronden en de nabijheid van de afzetmarkt heeft dit gebied zich tot een succesvol en kansrijk agrarisch gebied ontwikkeld. Tegenwoordig is de functionele karakteristiek weliswaar meer divers geworden, maar de agrarische sector blijft de grootste grondgebruiker. De landbouw is nog altijd van groot belang voor het plangebied, enerzijds als voedselproducent, anderzijds als beheerder en beeldbepalende drager van het landschap. Met name de komgronden hebben nog een goed en duurzaam ontwikkelingsperspectief voor grondgebonden (melk)veeteelt. Maar in het gebied zijn ook nog duurzame locaties voor de intensieve veehouderij te vinden.

Maar de agrarische sector staat ook al jaren onder druk. Schaalvergroting, mechanisatie, het wegvallen van Europese subsidies, strengere milieuregelgeving, uitbreiding van kernen, sterk toegenomen (internationale) concurrentie, dierenziektes, een stringenter ruimtelijke ordeningbeleid en risico's voor de volksgezondheid vormen een onomkeerbare invloed op de sector. Met name op de oeverwal zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Daar waar de agrariërs nog kunnen ontwikkelen, worden zij geconfronteerd met enorme investeringen en ingrijpende keuzes.

Er is niet voor niets sprake van een transitie in de landbouw. De uitkomst van die transitie moet zich nog uitkristalliseren, maar onder agrarische ondernemers zijn in ieder geval al drie groepen waar te nemen: zij die groeien, zij die stoppen en zij die hun bedrijf willen verbreden en nevenactiviteiten zoeken.

Van Reconstructie naar Verordening ruimte 2012

Voor de intensieve veehouderij vormde de introductie van de Reconstructiewet concentratiegebieden (2002) en de daaruit voortvloeiende integrale zonering een ingrijpende wijziging van de ontwikkelingsmogelijkheden. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan werd de integrale zonering en gewenste ontwikkelingsrichting vastgelegd in het reconstructieplan Maas en Meierij (2005). Daarin werd vrijwel de hele oeverwal en het weidevogelgebied in de Lithse Polder als extensiveringsgebied aangewezen. In de extensiveringsgebieden ligt het primaat op wonen of natuur. Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderijen was niet langer mogelijk.

Het merendeel van de Lithse Polder en delen van Oijense Polder werden daarbij aangewezen als verwevingsgebied. Het beleid in deze gebieden wordt gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Hiermee werd het begrip duurzame locatie geïntroduceerd.

In de Oijense Polder is bovendien een landbouwon ontwikkelingsgebied (LOG) aangewezen. Deze LOG's dienen te voorzien in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve

agrarisch grondgebruik neemt echter slechts zeer beperkt af. De afname die plaatsvindt, is met name ten behoeve van woningbouw aan de dorpsranden en natuurontwikkeling. De gemiddelde grootte van een agrarisch bedrijf zal dan ook toenemen. Deze ontwikkeling zal zich de komende jaren zeker nog doorzetten.

Bezien vanuit de planologische situatie bevinden zich 144 bouwvlakken in het plangebied. Het aantal bouwvlakken ten behoeve van intensieve veehouderijen (65) en grondgebonden agrarische bedrijven (70) binnen het plangebied is ongeveer gelijk. Binnen het plangebied bevinden zich verder acht geitenhouderijen en één glastuinbouwbedrijf. In onderstaande tabel is de ligging van deze bedrijven binnen de integrale zonering en binnen de in dit bestemmingsplan onderscheiden landschapszones aangegeven. Het gaat hierbij om de planologische situatie: wat staat het bestemmingsplan toe. Het is mogelijk dat in de praktijk gevallen afwijken van onderstaande tabel. In die zin, dat waar een iv-bedrijf is toegestaan, ook een grondgebonden bedrijf mogelijk en toegestaan is.

	Totaal	Verdeling in reconstructiewetzones			Verdeling in gebiedsaanduiding overig			
		Extensive-ringsgebied	LOG	Verwevingsgebied	Oijense polder	Lithse Polder	Oeverwal	Bebouwings-concentratie
Bouwvlakken	144	38	3	103	12	77	37	18
Soort bedrijf								
Intensieve veehouderij	65	11	2	52	8	37	13	7
Grondgebonden	70	24	1	44	4	35	21	10
Geitenhouderij	8	1	0	7	0	5	2	1
Glastuinbouw	1	1	0	0	0	0	1	0
Aantal bedrijfswoningen								
0 bedrijfswoningen	2	2	0	0	0	0	2	0
1 bedrijfswoning	128	33	1	101	9	73	30	16
2 bedrijfswoningen	13	2	2	2	3	4	4	2
3 bedrijfswoningen	1	1	0	0	0	0	1	0

Wanneer naar de verdeling in reconstructiewetzones (de integrale zonering) gekeken wordt zijn vooral de intensieve veehouderijen van belang. Het merendeel van de iv-bedrijven (80%) ligt binnen het verwevingsgebied, 17% ligt binnen het extensiveringsgebied. Binnen het landbouwon ontwikkelingsgebied worden 2 van de 3 bouwvlakken gebruikt door een intensieve veehouderij. Van de geitenhouderijen zijn 7 van de 8 bedrijven gevestigd binnen het verwevingsgebied, 1 bedrijf ligt in het extensiveringsgebied.

Wanneer naar de verdeling in landschapszones gekeken wordt, ontstaat een meer verdeeld beeld. Een krappe meerderheid (53%) van de bouwvlakken ligt in de Lithse Polder, een kwart (26%) ligt op de oeverwal. In de uiterwaarden zijn geen agrarische bouwvlakken gevestigd. In de Lithse Polder ligt 50% van de grondgebonden en 57% van de intensieve veehouderijen.

Op de oeverwal ligt 30% van de grondgebonden en 20% van de intensieve veehouderijen. Binnen de bebouwingsconcentraties is 56% van de bouwvlakken in gebruik van grondgebonden bedrijven, 39% is in gebruik van intensieve veehouderijen. Ook is één geitenhouderij binnen de bebouwingsconcentraties gelegen. In de Oijense Polder zijn slechts 12 bouwvlakken gelegen; 67% hiervan ten behoeve van intensieve veehouderijen, de over 33% ten behoeve van grondgebonden bedrijven.

In het onderste deel van de tabel is tevens de verdeling van het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak weergegeven. Wederom binnen zowel de integrale zonering, als binnen de onderscheiden

landschapszones. Omdat er in de uiterwaarden geen agrarische bouwvlakken gevestigd zijn, zijn er logischerwijs ook geen bedrijfswoningen gevestigd.

Het overgrote deel van de agrarische bedrijven (89%) heeft één bedrijfswoning. Slechts 9% heeft twee bedrijfswoningen. In één geval zijn er drie bedrijfswoningen aanwezig. In het hele plangebied zijn twee bouwvlakken aanwezig waar geen bedrijfswoning gevestigd is. Deze liggen beide op de oeverwal.

De spreiding van de bedrijfswoningen komt overeen met de spreiding van de bouwvlakken, hetgeen uiteraard niet vreemd is.

3.5 Groen en natuur

Groen

In het buitengebied van Lith is opvallend weinig opgaand groen aanwezig. Op de oeverwal, met van oorsprong een halfopen karakter en veel groen, zijn nog enkele laanstructuren, boomgaardjes en grienden te vinden. Nabij het kasteel Oijen is een fraaie drie-rijige lindelaan aanwezig. Nabij het kerkhof in Kessel is een fraaie boomgroep met kastanjes, beuken, een plataan en een es te vinden.

In het komgebied bevinden zich twee waterwinbosjes en een aantal eendenkooien. De waterwinbosjes vormen een wat vreemd element in hun omgeving, landschappelijk en ecologisch is de waarde laag. Ook is aan de noordzijde van het komgebied laanbeplanting te vinden, overwegend oostwest georiënteerd. Langs de Maas zijn de karakteristieke bakenbomen te vinden. Deze populieren hebben vooral een cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarde en accentueren de loop van de Maas.

Natuur

Bij onderstaande beschrijving van de natuurwaarden is gebruik gemaakt van de gegevens van 'Het Natuurloket' en lokale en provinciale gegevens.

Uiterwaarden

De uiterwaarden zijn belangrijke gebieden voor natuurontwikkeling. De uiterwaarden vormen een overwegend open landschap met een afwisseling van landbouwgronden en grootschalige natte natuurgebieden. Verspreid over het gebied staan groenelementen. De natuurwaarden van dit deelgebied liggen vooral in de oude meanders. Zij vormen natte natuurgebieden met kruiden, wilgenstruweel en riet. In de uiterwaarden is stroomdalflora te vinden.

De Maasuiterswaarden zijn een belangrijk broed- en foerageergebied voor watervogels, weidevogels en ganzen. Wintergasten zijn de smient, kolgans en rietgans. Als broedgebied voor klassieke weidevogels hebben de uiterwaarden geen bijzondere betekenis. Langs de Maas, tussen de basaltblokken, komt veelvuldig rivierdonderpad voor.

Verder zijn typische 'stroomdalplanten' zoals geel walstro, kattendoorn en kruisdistel aanwezig. De dijken zijn veelal in gebruik als graslanden. Lokaal zijn bloemrijke ruigtes aanwezig. Hier komen onder andere vlinders voor zoals het bruin blauwtje.

In de stilstaande wateren komt mogelijk de grote modderkruiper en kamsalamander voor.

De rivierdijken zijn in potentie goede plaatsen voor enkele bijzondere plantensoorten. Bij een hierop gericht beheer kan deze potentie versterkt worden door voor onder andere kruisbladwalstro, rapunzelklokje, vogelmelk en gewone agrimonie.

Met het project 'ecologische Maasoevers' worden de potentiële natuurwaarden direct langs de Maas verhoogd.

Oeverwal

De kleinschalige en halfopen tot besloten oeverwal kent een afwisseling van grasland, bouwland, een enkele boomgaard en bebouwing.

De belangrijkste natuurwaarden zijn hier te vinden in de bosjes, struwelen en de boomgaarden.

Een typische soort van het kleinschalige landschap die hier voorkomt is de steenuil. Ook vleermuizen zijn veel aangetroffen. Tevens is het gebied van belang voor struweelvogels. Lokaal komen marterachtigen voor.

Langs de dijken aan de komzijde is een aantal wielen te vinden. De meeste zijn inmiddels opgeknapt en in ecologisch beheer genomen. Vooral de grote modderkruiper is een soort die zich hier stevig gevestigd heeft.

Komgebied

De lager gelegen komgronden worden gekenmerkt door hun openheid. Er komen slechts enkele kleine bosjes (eendenkooien en waterwinbosjes) voor in dit gebied. Het gebied is voornamelijk in agrarisch gebruik, met een afwisseling van weide en bouwland. Vanwege de openheid is het gebied van groot belang voor weidevogels, zoals kievit, scholekster, tureluur en grutto en overwinterende watervogels. Ondanks het weidevogelconvenant neemt, door het intensief agrarisch gebruik, de hiermee gepaard gaande ontwatering en door opgaande beplanting, het aantal weidevogels af.

De komgronden zijn belangrijk als overwinteringsgebied voor ganzen en zwanen. Er is een groot ganzenfoerageergebied.

De botanische waarden zijn in het agrarische gebied beperkt tot oevers van watergangen en perceelsranden. De grote pimpernel is een bekend voorkomend type vegetatie.

Als blauwe ader loopt de Hertogswetering door dit gebied. De Hertogswetering zal worden ontwikkeld tot ecologische verbindingzone (met moeras). Deels is deze verbindingzone al gerealiseerd. Hier pleisteren smienten en krakeenden en broedt bijvoorbeeld de patrijs.

Langs de Hertogswetering komen riet- en moerasvogels voor, zoals de bruine kiekendief, rietgors en kleine karekiet. Belangrijke stapsteen is het Gat van den Dam. Het natuurgebied ten westen van de Lithse Kooi, de Ganzeweide, bestaat uit natte laagtes. Dit is een belangrijk foerageergebied voor vogels als bijvoorbeeld de grutto.

De eendenkooien zijn van belang voor kleine zoogdieren en struweelvogels. Ook vossen en buizerds voelen zich hier thuis.

In de watergangen komen vissoorten als grote modderkruiper, biermpje en kleine modderkruiper voor.

Ecologische hoofdstructuur en beschermde gebieden

Ecologische hoofdstructuur

Natuurgebieden in Nederland zijn erg versnipperd waardoor de biodiversiteit afneemt. De ecologische hoofdstructuur (EHS) heeft als doel om natuurgebieden te vergroten en verbinden. Door natuurgebieden te vergroten en te verbinden met hun omgeving, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. Hierdoor zijn deze gebieden beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden. In grotere natuurgebieden kunnen bovendien meer soorten planten en dieren leven.

De ecologische hoofdstructuur is door het Rijk globaal begrenst, waarna de provincies de begrenzing gedetailleerd hebben vastgelegd. In het plangebied zijn verschillende gebieden binnen de ecologische hoofdstructuur gelegen. In onderstaande figuur zijn deze gebieden in groen aangegeven.

Binnen de ecologische hoofdstructuur in het plangebied zijn ondermeer gelegen:

- de eendenkooien;
- het ganzeweidegebied;
- het zuidwestelijk deel van de Lithse Ham;
- Hemelrijkse en Alphense Waard;
- Ossekamp;
- de Hertogswetering;
- de Teeffelse Wetering.



Kaartlaag EHS, Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Beschermde natuurgebieden

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de aanwijzing en bescherming van (natuur)gebieden, in de vorm van beschermde Natuurmonumenten, Natura 2000-gebieden en Wetlands. Binnen het plangebied zijn dergelijk gebieden niet aanwezig.

Eendenkooien

In het buitengebied van Lith zijn een viertal zogenaamde eendenkooien te vinden. Ze zijn op kaarten te herkennen aan de typische vorm die lijkt op een roggenei (in de vorm van een H of X).

Een eendenkooi is van oorsprong een plek waar diverse soorten in het wild levende eenden werden gevangen voor consumptie. Eendenkooien worden ook steeds vaker gebruikt voor wetenschappelijk onderzoek.

In Nederland zijn nog ongeveer 119 eendenkooien geregistreerd. Over het algemeen liggen de eendenkooien in natte, waterrijke veelal afgelegen en dus rustige gebieden. Het zijn die gebieden die voor het vangen van waterwild het gunstigst waren. Factoren die voor een eendenkooi van belang zijn, is de aanwezigheid van: broedgelegenheid, foerageergebieden, ook de afstand en ligging hiervan, en rust en stilte. Ook is het belangrijk dat de eendenkooi in de trek van de eenden ligt.

De Lithse Polder is zo'n gebied dat gunstig was voor het vangen van eenden, vandaar dat er hier relatief veel voorkomen. Elke kern had vroeger zijn eigen kooi: de Marensse Kooi, de Kesselse Kooi en de Lithse Kooi zijn nog steeds aanwezig en geregistreerd. De Wildse Kooi is gereconstrueerd. Op de afbeelding op de volgende bladzijde is de ligging aangegeven.

Een eendenkooi valt in het landschap op, omdat het uit een vrij groot rechthoekig bos bestaat. In het bos bevindt zich een grote plas. Op vier plekken komen smalle sloten op de plas uit, de zogenaamde vangpijpen. De pijp is aan weerszijden voorzien van rietschermen zodat de eenden de kooiker niet zien.



Ligging van de eendenkooien

De eenden worden door de kooikerhond de vangpijp ingelokt. De eenden vliegen uiteindelijk tegen een net aan het einde van de pijp. Aan het einde van de pijp is er een vanghokje. De kooiker laat het vanghokje dichtvallen zodat de eenden gevangen zitten en niet meer terug kunnen. Vaak is een kooikershuisje onderdeel van de eendenkooi. Dit huisje deed dienst als winterverblijf voor de kooiker. Het is een eenvoudig bouwwerk met een beperkte omvang.

Elke kooi heeft zijn eigen zogenaamde 'kooicirkel'. Binnen deze cirkel moet rust in acht worden genomen voor de eenden. De kooien lagen zo ver mogelijk van de bewoonde wereld af, juist vanwege deze rust. Binnen de kooicirkel geldt van oudsher het kooikersrecht, ook wel recht op afpaling genoemd. Door dit recht heeft de pachter van dit recht het alleenrecht op de eendenvangst heeft binnen een straal van 1130 meter.

Het recht van eendenkooi bestaat eigenlijk uit twee aparte rechten. Het kooirecht maakt het mogelijk om op een bepaald stuk grond eenden te vangen met behulp van een daarvoor gemaakte installatie: de eendenkooi. Die kan echter alleen functioneren onder de bescherming van het afpalingsrecht. Dat recht verbood om in de omgeving van de eendenkooi dingen te doen waardoor de eenden in de kooi zouden kunnen worden verstoord. Lawaai maken, bijvoorbeeld door geweerschoten, mocht niet binnen een cirkel van 400 vademmen – dat is 753 meter – rondom de kooi. Een ring van bosschages hielp mee om zo'n stiltecirkel te maken. Vanaf 1814 werden ook palen gebruikt om dit beschermde gebied te markeren. Het regelen van de kooicirkels bevorderde onbedoeld het ontstaan van natuurgebieden in en om de eendenkooien. De bescherming van de geregistreerde eendenkooien is tegenwoordig verankerd in de Flora- en faunawet.

De eendenkooien hebben zowel visueel-ruimtelijke of landschappelijke, cultuurhistorische als natuurlijke waarden. Cultuurhistorisch zijn de eendenkooien waardevol omdat ze al uit de late Middeleeuwen stammen en typisch Nederlands zijn. Rond 1840 waren er in het Lithse buitengebied maar liefs acht eendenkooien aanwezig. Hier zijn er dus nog vier van overgebleven.

Visueel-ruimtelijk zijn de eendenkooien waardevol omdat ze een heel kenmerkend element vormen in het verder heel open komgebied. De hoogopgaande beplanting is van heinde en verre waar te nemen. Tot slot zijn de eendenkooien voor de natuur waardevol omdat ze – met name door de rust in het gebied – voor allerlei vogels en andere dieren een schuilplek bieden.

3.6 Water

Algemeen

De belangrijke waterwegen in het Lithse buitengebied zijn de Maas, Hertogswetering, de Roode Wetering en de Teeffelense Wetering zien. De Roode Wetering voert water uit de Lithse polder af naar de Maas. De Teeffelense Wetering voert water af naar de Hertogswetering. Bij zeer hoog water kan men echter ook het water uit de Teeffelense Wetering in de Maas pompen. De Roode Wetering ligt meer dan een meter lager dan de Hertogswetering.

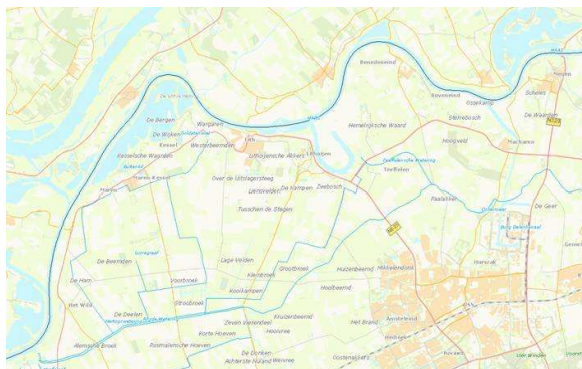
De Maas heeft bovendien een belangrijke functie voor de scheepvaart en vormt een belangrijke verbinding met België en Frankrijk.

Er is een viertal wielen aanwezig in het Lithse buitengebied: de Bovendijkse Wiel, Wiel bij Lithoijen, Soldatenwiel en de Kleine Wiel. Deze wielen zijn ontstaan door dijkdoorbraken en hebben inmiddels vooral een natuurfunctie. Sommige zijn echter wel vervuild.

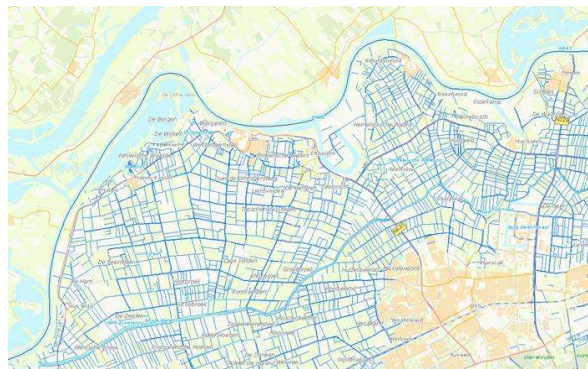
In de uiterwaarden zijn nog enkele geulen terug te vinden, in de Hemelrijkse Waard een duidelijke oude Maasloop en nabij Kessel het Buitenkil (kil = geul). Door de ontgravingen bij de Lithse Ham en het natuurgebied Kesselse Waard zijn geulen verloren gegaan.

Het oppervlaktewatersysteem in het komgebied is opvallend; in het natte gebied zijn zeer veel sloten, slootjes en greppels te vinden. De hoofdwaterwegen in dit gebied, de zogenaamde 'waterleggerlopen' zijn vaak onzichtbaar in het landschap omdat ze niet gekoppeld zijn aan wegen. Daarnaast volgen ze soms een onlogische route, waarbij de hoogtelijnen niet gevolgd worden.

Op de rand van de oeverwal en het komgebied ligt de aanvoersloot, welke het water van de hoger gelegen oeverwal afwatert richting het komgebied.



Hoofdwaterlopen



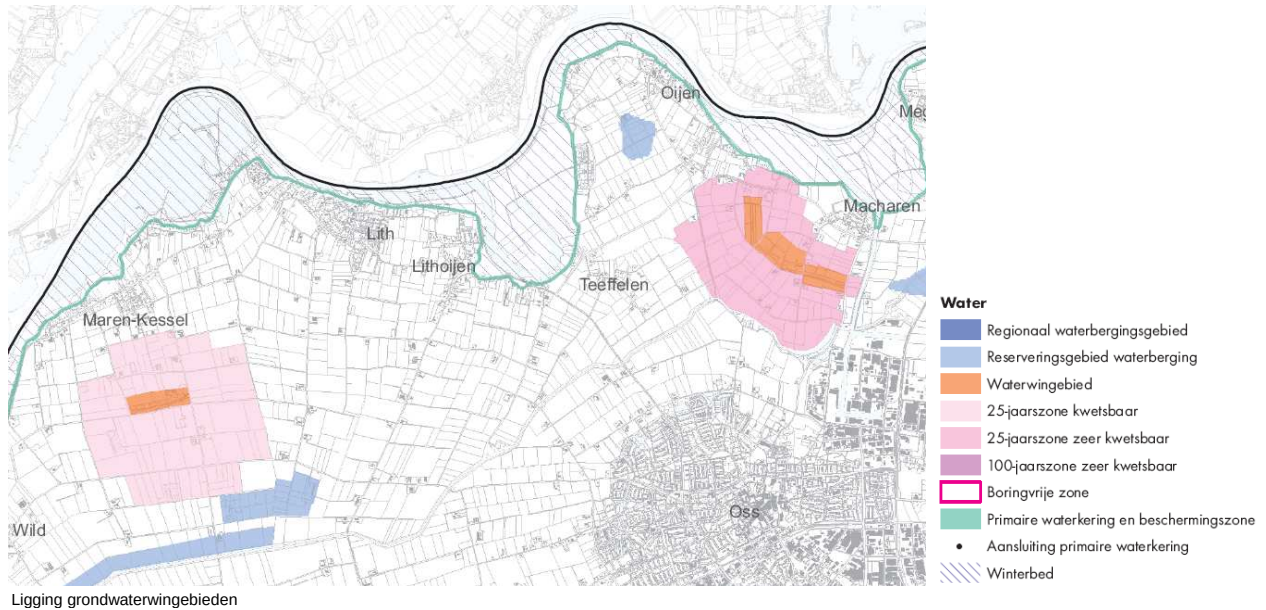
Hoofdwaterlopen, sloten en greppels

Drinkwater

Binnen het plangebied zijn twee grondwaterwingebieden ten behoeve van openbare drinkwatervoorziening aanwezig: ten zuiden van Maren-Kessel en nabij Macharen. Het waterwingebied ten zuiden van Maren-Kessel ligt geheel in het plangebied, het waterwingebied nabij Macharen ligt deels binnen het plangebied. Het merendeel van dat wingebied ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010. Op de volgende bladzijde is de ligging aangegeven.

De winning nabij Macharen vindt zeer ondiep plaats. Bovendien is beïnvloeding via het oppervlaktewatersysteem mogelijk. Dit maakt deze winning zeer kwetsbaar.

Voor de locatie ten zuiden van Maren-Kessel is in verleden een project gestart om drinkwater te winnen uit geïnfiltrerd Maaswater. Ten behoeve van dit project is het bestemmingsplan 'P.I.M.' uit 1997 vastgesteld. P.I.M. staat daarbij voor project infiltratie Maaswater. Tot daadwerkelijke volledige uitvoering van het project is het nooit gekomen. Wel is ten behoeve van de infiltratie in de Lithse Ham, tussen het noordoostelijk en zuidwestelijk deel, onderwater een 'drempel' aangelegd. Deze drempel heeft nu echter geen functie meer. Het project is afgelast, de drinkwaterwinning zal enkel via grondwaterwinning plaats blijven vinden.



3.7 Wonen

Een zelfstandige volkshuisvestelijke taak heeft het buitengebied nooit gehad. Het wonen was in dit gebied van oudsher onlosmakelijk verbonden aan de aanwezige agrarische bedrijven. Later kwamen daar met de schaalvergroting van de agrarische bedrijven soms nog twee agrarische bedrijfswoningen bij. Aan de andere kant konden niet alle agrarische bedrijven die schaalvergroting volgen, of kwamen ze door strengere milieuregelgeving of een gebrek aan opvolging in de knel. Met het beëindigen van het agrarische bedrijf bleef dan vaak de woonfunctie in stand. Een vergelijkbare ontwikkeling deed en doet zich voor bij de tweede agrarische bedrijfswoningen. Als gevolg van verdergaande mechanisatie en technologische ontwikkeling verdween bij veel bedrijven de noodzaak van deze tweede bedrijfswoning. Niet zelden werden deze woningen vervolgens aan derden verkocht, ongeacht de eventuele strijd met het bestemmingsplan.

Op de oeverwal komt al langere tijd bewoning gekoppeld aan andersoortige (niet agrarische) bedrijvigheid voor.

De laatste decennia is een stringent beleid ten aanzien van nieuwe (burger)woningen in het buitengebied gevoerd. Deze waren en zijn in beginsel uitgesloten. Toch waren en zijn er enkele uitzonderingen op dit beginsel. De regeling ruimte-voor-ruimte en de voormalige provinciale beleidslijn Buitengebied in Ontwikkeling maakten het mogelijk om met name binnen bebouwingsconcentraties en kernrandgebieden burgerwoningen te realiseren.

Als gevolg van, onder andere, deze ontwikkelingen komen er binnen het plangebied met name op de oeverwal diverse burgerwoningen voor. Het gebied heeft echter nog duidelijk geen woonkarakter, daarvoor is de aanwezigheid te extensief en verspreid.

3.8 Detailhandel en commerciële dienstverlening

In het plangebied zijn binnen de bebouwingsconcentraties enkele detailhandelsvoorzieningen gelegen. In onderstaande tabel zijn deze op een rij gezet. Buiten de bebouwingsconcentraties zijn geen zelfstandige detailhandelsvoorzieningen aanwezig.

De bewoners van het buitengebied zijn voor hun dagelijkse en minder dagelijkse boodschappen en benodigheden aangewezen op de kernen, met name Lith en de stad Oss. Het beperkte voorzieningenaanbod is een gevolg van het beleid dat al geruime tijd gevoerd wordt en is gericht op concentratie van voorzieningen in de kernen.

Straat	Huisnummer	Aard bedrijf
Osseweg	1	watersportwinkel/verkoop van auto's boten en caravans
Oijense Bovendijk	15	bakkerij met detailhandel, meubelmakerij
Oijense Bovendijk	13	detailhandel
Kesselsegraaf	3	eierhandel

De voorzieningen zijn te verspreid om te kunnen spreken van een structuur of karakteristiek.

3.9 Horeca

Net als bij de hiervoor beschreven detailhandelsvoorzieningen is het beleid ten aanzien van zelfstandige horeca in het verleden ook sterk gericht geweest op concentratie in de kernen. Binnen het plangebied komt dan ook maar een beperkt aantal horecagelegenheden voor. In onderstaande tabel zijn deze op een rij gezet.

Straat	Huisnummer	Aard bedrijf
Burgemeester Smitsweg	2	restaurant
Gewandeweg	6	café – zaal
Grotestraat	8	café – zaal
Lithse Ham	3	restaurant
Osseweg	6	café – zaal

De gelegenheden zijn te verspreid om te kunnen spreken van een structuur of karakteristiek.
De ondersteunende horeca is niet geïnventariseerd.

3.10 Overige bedrijvigheid

Naast de hiervoor beschreven bedrijfsmatige voorzieningen komen binnen het plangebied nog andere soorten van bedrijvigheid voor. In sommige gevallen is nog sprake van een verwantschap met typische buitengebiedfuncties, zoals een loonbedrijf. Maar in andere gevallen is sprake van bedrijvigheid die eigenlijk geen of zeer weinig binding met het buitengebied heeft.

In onderstaande tabel zijn de niet-agrarische bedrijven die in het plangebied aanwezig zijn opgenomen.

Straat	Huisnummer	Aard bedrijf
Batterijstraat	23/23a	galerie/kunsthandel
Batterijstraat	25	dierenpension/honden- en kattenfokkerij inclusief verkoop van ter plaatse gefokte honden en katten
Beatrixweg	9	loonbedrijf, transportbedrijf en mestverwerking
Bernhardweg	31b	grondverzet en loonbedrijf
Bernhardweg	16	autospuiterij
Burg. Smitsweg	4	loonbedrijf
Burg. Smitsweg	4a	opslag
Hoogveldsestraat	11	autobedrijf
Kesselseweg	7-9	drinkwatervoorziening

Lithoijensedijk	4/4a	onderhouds- en opslagvoorziening Rijkswaterstaat
Lithoijensedijk	16	betonfabriek, betonmortelcentrale, cementoverslag, overslag van zand, grind en wegenbouwmaterialen, en handel daarin
Lithoijensedijk	16a	tankstation zonder LPG met detailhandel
Lithoijensedijk	46	jachthaven
Lutterstraat	2a	constructiebedrijf
Meester van Coothstraat	46	tuincentrum
Molenstraat	56-58	bouwbedrijf/timmerfabriek
Oijense Benedendijk	50	groothandel bloemen en planten
Oijense Benedendijk	72	inbouw auto-accessoires
Oijense Bovendijk	35	bandenhandel
Parallelstraat	1	biomassavergistingsinstallatie
Parallelstraat	1	waterzuiveringsinstallatie
Pastoor Van Weerdstraat	16	loon/aannemersbedrijf
Pastoor Van Weerdstraat	19	veetransportbedrijf
Peperstraat	11	aannemersbedrijf
Platerstraat	1	veearts
Provincialeweg	64	constructiebedrijf
Steegeindstraat	10	loonbedrijf
Steegeindstraat	12	houtbewerkingsbedrijf
Steegeindstraat	18	machinereparatie
Tiendweg	2	aannemersbedrijf
Vlierstraat	2	hovenier
Weisestraat	6	hovenier/antiekwinkel met reparatie
Weisestraat	10	bronneringsbedrijf
Zandenweg	3a	timmerbedrijf

Er zijn geen zelfstandige kantoorlocaties binnen het plangebied aanwezig.

Aan-huis-verbonden beroepen

De binnen het plangebied gevestigde praktijken van aan-huis-verbonden beroepen zijn niet in beeld gebracht. De ruimtelijke impact en uitstraling van dergelijke functies zijn zeer beperkt. In het verleden ingediende aanvragen om vrijstelling, ontheffing of afwijking zijn getoetst aan het destijds geldende beleidskader voor aan-huis-verbonden beroepen. In 2002 is dit kader vastgelegd in het (paraplu) bestemmingsplan 'Aan huis gebonden beroepen of bedrijven'. Deze regeling is in 2011 met een beleidsregel op onderdelen aangevuld.

In 2012 wordt het beleid ten aanzien van aan-huis-verbonden activiteiten herzien.

3.11 Sport en recreatie

In het buitengebied zijn enkele sportvoorzieningen gelegen. Veelal zijn deze voorzien van kleed- en verenigingsgebouwen.

Sportvoorzieningen

Straat	Huisnummer	Aard bedrijf
Kesselseweg	1a	sportcomplex tennis
De Lithse Ham	4	duikvereniging
Dorpspad / den Dam	ong.	rijvereniging
Lithoijensedijk	48a	zeilvereniging
Pastoor Roesweg	47	Gildeterrein
Pastoor Roesweg	45	manege
Pastoor Roesweg	43	sportcomplex voetbal
Pastoor Feletstraat	49	sportcomplex voetbal

De sportcomplexen zijn feitelijk volledig gericht op de kernen en hebben een zeer beperkte ruimtelijk-functionele relatie met het buitengebied.

Recreatie en dagrecreatie

Straat	Huisnummer	Bestemmingscode/aard bedrijf
De Lithse Ham	ong.	strand
De Lithse Ham	11/11a	jachthaven
Grotestraat	8	visvijvers

Langs de Maas liggen enkele recreatie- en passantenhavens. De ligging vraagt om min of meer extensief gebruik

Vanwege de omvang, de specifieke ligging en de feitelijke situatie zal in onderstaande nader ingegaan worden op het natuur- en recreatiegebied de Lithse Ham.

Lithse Ham

De Lithse Ham is een waterrijk natuur- en recreatiegebied in het rivierbed van de Maas. Het gebied is ontstaan als gevolg van zandwinning. Het zuidwestelijke deel van de Lithse Ham is een natuurgebied. De recreatiefunctie is geconcentreerd in het noordoostelijke deel en omvat onder andere:

- een jachthaven;
- recreatiestrandjes;
- een restaurant;
- een verblijfsrecreatief park;
- terrein voor dagrecreatie;
- een zeilmakerij;
- een duikvereniging.

Het volledige gebied ligt buitendijks en behoort tot het rivierbed. In de Beleidsregels grote rivieren wordt aan het gebied een stroomvoerend regime toegekend.

De Lithse gemeenteraad heeft op 11 september 2008 het masterplan Lithse Ham vastgesteld. Dit masterplan beschrijft en illustreert de ruimtelijke visie voor de ontwikkeling van de Lithse Ham tot recreatieve poort. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het creëren van meer ruimte voor de rivier zijn daarbij ook speerpunten. Het masterplan voorziet in het creëren van een eilandenrijk waarop een divers recreatief programma ontwikkeld kan worden. In het masterplan is ook een voorstel gedaan voor een recreatief programma met o.a. een hotel- en congresgebouw, 200 tot 250 recreatiewoningen en een jachthaven met 350 tot 440 ligplaatsen.

Na de vaststelling van dit masterplan is het echter nog niet tot ontwikkeling gekomen. Onder andere de verslechterde economische situatie en het hoge ambitieniveau van het plan waren hier debet aan.

In 2010 heeft de raad van de voormalige gemeente Lith zich over de ontwikkeling gebogen en besloten dat:

- Het ruimtelijke ontwikkelingsconcept (eilandenrijk) een goede basis en richtinggevend kader biedt voor verdere toekomstige ontwikkelingen;
- Het onderliggende programma van het Masterplan Lithse Ham als totaalpakket niet haalbaar is in de huidige ongunstige markt;
- Het Masterplan Lithse Ham te laten rusten totdat het economische tij gekeerd is en/of er serieus geïnteresseerde marktpartijen zijn.

Illegale bouwwerken en illegaal gebruik

De huidige situatie wijkt op verschillende plaatsen af van de in het bestemmingsplan Lithse Ham (1991) vastgelegde mogelijkheden. De met het bestemmingsplan strijdige situaties hebben zowel betrekking op het gebruik als op bouwen.

Naast enkele strijdige bedrijfsmatige activiteiten, is met name de illegale (permanente) bewoning van recreatieverblijven het meest in het oog springende strijdige gebruik. Een groot aantal van de aanwezige recreatieverblijven wordt illegaal bewoond. De aanpak van deze illegale bewoning wordt projectmatig opgepakt. De begunstigingstermijn die wordt gehanteerd en waarbinnen de illegale bewoning moet worden beëindigd, is daarbij afgestemd op de duur van de illegale bewoning. In het bestemmingsplan Lithse Ham uit 1991 wordt verder uitgegaan van een overkoepelende eigenaar van het recreatiepark De Lithse Ham. De praktijk is dat losse percelen van het recreatiepark zijn verkocht aan particuliere eigenaren. In het totaal betreft het op dit moment zo'n 233 percelen/eigenaren.

Met betrekking tot het aspect 'bouwen' kan het volgende worden opgemerkt. Op grond van het geldende bestemmingsplan mogen in het recreatiepark De Lithse Ham alleen kampeermiddelen worden geplaatst en dus geen recreatieve verblijven die als gebouw zijn aan te merken. In de praktijk zijn er op het recreatiepark eigenlijk alleen recreatieve verblijven aanwezig (in de vorm van stacaravans en chalets) die wél als bouwwerk zijn aan te merken. Alle chalets, stacaravans met aanbouwen en andere recreatieve verblijven zijn zonder bouwvergunning gebouwd en dus illegaal. Een groot deel zal ook niet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. De meeste chalets zijn ongeveer 60 à 70 m² groot. Enkele tientallen chalets zijn op dit moment groter.

3.12 Maatschappelijk

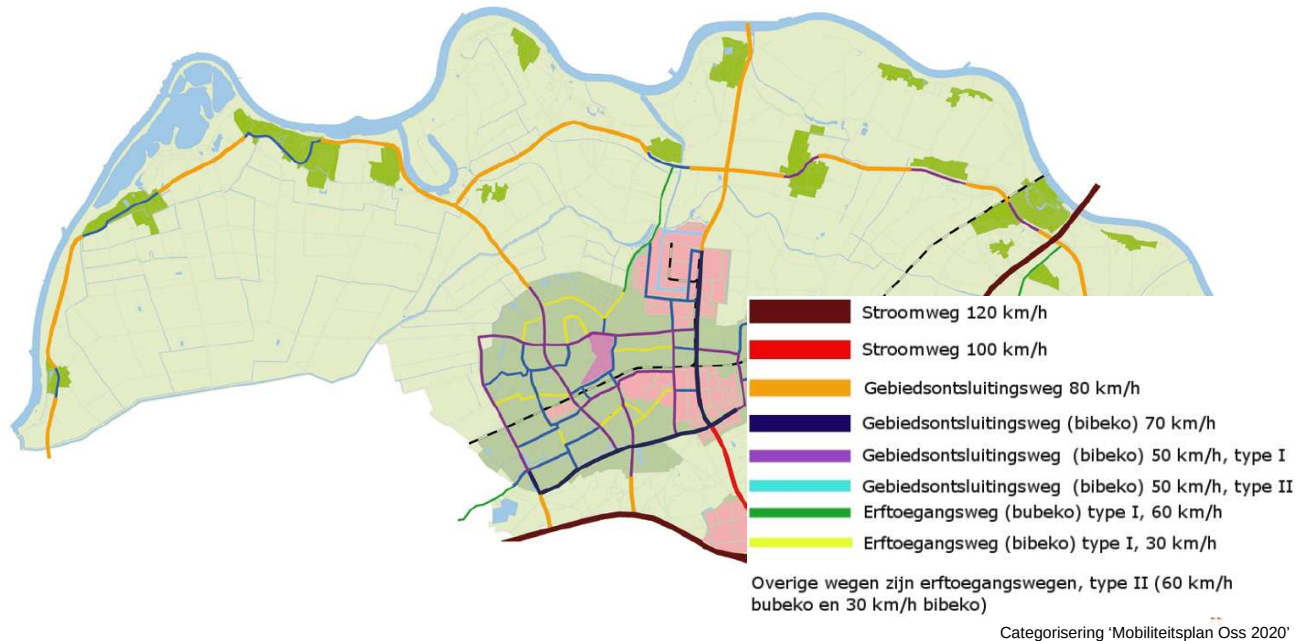
Binnen het plangebied bevindt zich een zeer beperkt aantal maatschappelijke voorzieningen. Er is een tweetal kleine begraafplaatsen en een kapel aanwezig. Daarnaast is er aan Lutterweg 13 een zorgboerderij aanwezig waarbij de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met de uitoefening van een zorgboerderij waarbij zowel dag- als nachtopvang plaatsvindt.

3.13 Verkeer

Ontsluiting

Van oudsher vormt de route over de dijk langs de Maas de voornaamste route binnen het plangebied. Deze route is nog steeds aanwezig en heeft ook grotendeels nog steeds een belangrijke verkeersontsluitende functie. Tegenwoordig vormt de N625 de belangrijkste ontsluiting van het gebied. Tussen Het Wild en Maren-Kessel en tussen Lith en Lithoijen valt deze route nog samen met de Maasdijk. Deze weg vormt tevens de belangrijkste verbinding van de voormalige gemeente Lith met de stad Oss. Naar het oosten vormt de Beatrixweg de aansluiting op de Dorpenweg. In de komgebieden zijn de oude noord-zuid verbindingen nog steeds herkenbaar. Deze structuren zijn aangevuld met in meer of mindere mate planmatige stratenpatronen.

In het 'Mobiliteitsplan Oss 2020' zijn de delen van de N625 die binnen het plangebied zijn gelegen en de Beatrixweg als 'gebiedsontsluitingsweg 80 km/h' gecategoriseerd. Alle overige wegen zijn gecategoriseerd als 'erftoegangsweg, type II, buiten bebouwde kom.' (Zie afbeelding volgende bladzijde.)



Parkeren

Binnen het plangebied vindt het parkeren vooral plaats op eigen terrein. Bij grotere voorzieningen, zoals de sportvelden, zijn hiertoe parkeerterreinen gerealiseerd. Incidenteel wordt binnen het plangebied op informele wijze langs de openbare weg geparkeerd.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

De hoofdlijnen van het beleid, zoals beschreven in de paragrafen 4.1 en 4.2 van dit hoofdstuk, zijn gebaseerd op de structuurvisie 'Buitengebied Lith' (2010). Die structuurvisie is gemaakt als opmaat naar de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied van de voormalige gemeente Lith.

4.1 Ruimtelijke karakteristiek



Ruimtelijke visie, structuurvisie Buitengebied Lith

4.1.1 Algemeen

De gemeente Oss beoogt een robuuste en duurzame structuur voor het landelijk gebied te realiseren, resulterend in:

- Een goed evenwicht tussen alle aanwezige functies: landbouw, landschap, cultuurhistorie, recreatie, natuur, water, wonen, etc.;
- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor rust, ruimte en landelijkheid;
- Een vernieuwing, herstel en/of behoud van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische structuren en elementen;
- Een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal en komgebieden;
- Een versterking van de relatie met de omgeving;
- Versterken van de dragers van het gebied: de Maas, de Maasdijk en de Hertogswetering;
- Het verhogen van de beeldkwaliteit in het gebied.

Landschapstypen versterken

De bestaande landschappen zijn uitgangspunt, belangrijke landschappelijke waarden dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden. De drie aanwezige landschapstypen; uiterwaard, oeverwal, komgebied worden versterkt. Elk deelgebied behoudt en versterkt hiermee zijn eigen identiteit en landschappelijke kwaliteiten en het versterkt het contrast tussen deze gebieden.

Ontwikkelingen dienen te passen in het landschap, waarbij het landschap leidend is. Belangrijke landschappelijke waarden dienen te worden benut als inspiratiebron bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en er moet worden ingezet op versterking van de identiteit van en contrast tussen landschappen.

1. De uiterwaarden met haar open tot halfopen karakter bezit belangrijke natuur- en landschappelijke waarden en is belangrijk voor het stroomvoerende en bergende vermogen van de Maas. In het buitendijkse gebied kunnen, op plaatsen waar geen strijdigheid is met de natuur- en/of waterdoelstellingen, de mogelijkheden voor recreatie en extensieve landbouw worden benut.
2. De oeverwal met zijn onregelmatige landschap, kleinschaligheid, cultuurhistorisch waardevolle kernen en bebouwingsconcentraties. De oeverwal kent een sterke vermenging van wonen, werken, recreatie en grondgebonden landbouw en met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het gebied wordt een recreatief sterk ontwikkeld gebied met een functie als stedelijk uitloopgebied voor zowel 's-Hertogenbosch als Oss. Naast ruimte voor kleinschalige vormen van recreatie wordt ruimte geboden aan nieuwe economische functies en beheer en ontwikkeling van natuur en landschap.
3. Het komgebied vormt een sterk ontwikkeld landbouwgebied met een grote landschappelijke openheid en een bijzondere functie voor weidevogels. De openheid, de slagenverkaveling en het karakter van het gebied wordt versterkt en, waar nodig, hersteld. De Lithse Polder, als onderdeel van het komgebied, met zijn enorme openheid en de smalle noord-zuid gerichte verkavelingspatronen, landbouwlinten en natuurgebieden in het zuiden. De Oijense Polder, ook onderdeel van het komgebied, deels omringd door de oeverwal, waardoor de zichtlijnen minder lang zijn. In het komgebied ligt binnen het plangebied één rivierduin. Op deze rivierduin is Teeffelen gelegen.

Drie dragers in het gebied

De Maas heeft het gebied door de eeuwen heen gevormd en vormt nu nog de belangrijkste drager van het gebied. De uiterwaarden horen bij de Maas. Parallel lopend aan de Maas ligt de Maasdijk. Deze dijk is een drager ontstaan door menselijke ingrepen in het gebied. Van oudsher heeft men net achter de dijk op de hoger gelegen oeverwal gewoond en gewerkt. De zuidelijke gemeentegrens wordt gevormd door de Hertogswetering. Aan deze derde belangrijke drager zijn groenblauwe stapstenen verbonden. Deze oost-west lijn is tevens een zeer belangrijke ecologische verbindingszone.

De kwaliteiten van deze dragers moeten worden behouden en waar mogelijk versterkt worden.

Openheid

Kenmerkend voor het komgebied is de enorme openheid. Dit geldt voor de Lithse polder sterker dan voor de Oijense Polder. De openheid moet worden behouden en versterkt.

Om deze openheid goed te ervaren, wordt gezorgd voor voldoende afstand tussen de (vooral agrarische) bouwkavels onderling in beide polders. Zichtlijnen worden zoveel mogelijk opgehouden. Bepanting wordt slechts zeer beperkt en zorgvuldig gesitueerd toegestaan.

Het behoud van openheid vormt uitgangspunt bij erfinrichtingsplannen.

Recreatief uitloopgebied

Ten noorden van de stad Oss ligt het recreatieve uitloopgebied van de stad richting de Maas. De hier gelegen Oijense polder speelt hier onder andere op in door middel van de ontwikkeling van agrotourisme. De twee flanken ontwikkelen zich tot recreatief en landschappelijk aantrekkelijke zones, die aantrekkelijk zijn om doorheen te fietsen of wandelen of om langere tijd te verblijven. De flanken worden gevormd door de zone met daarin de Teeffelensche Wetering en het rivierduindorp Teeffelen en door de zone langs het kanaal.

Schaalvergroting en verbreding

De landbouw kent een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen. Naast de stoppers zijn de schaalvergroting en de verbreding van de landbouw van groot belang voor het buitengebied van Lith. Verbreding is het ontplooiën van activiteiten die niet rechtstreeks aan het agrarische productieproces zijn verbonden. Het zijn dus activiteiten die naast de agrarische activiteiten worden begonnen. Ze kunnen wel een relatie hebben met de agrarische activiteiten: bijvoorbeeld een kaasmakerij bij een melkveehouderij. Maar de activiteiten kunnen ook los staan van de agrarische activiteiten: bijvoorbeeld een minicamping of het bieden van kinderopvang.

De schaalvergroting van de landbouw krijgt mogelijkheden en ruimte in de Lithse Polder. Voorwaarde hierbij is dat er een goed evenwicht tussen alle aanwezige functies wordt bereikt. In de Oijense Polder krijgt de verbrede landbouw alle ontwikkelingskansen. Ook op de oeverwal zijn er meer mogelijkheden voor verbrede landbouw.

Bebouwingsconcentraties

Behalve de dorpen zijn op de oeverwal ook een drietal bebouwingsconcentraties aangegeven. Het betreft Kessel, de Batterijstraat / Lithoijen-zuid en Boveneind. Bebouwingsconcentraties zijn gebieden in het buitengebied waar groepen van bebouwing bij elkaar staan. De verbondenheid tussen landschap en stedenbouw is hier groot. In deze kwetsbare gebieden zijn ontwikkelingsmogelijkheden, maar het betreft altijd maatwerk. In paragraaf 4.1.3 wordt ingegaan op de te beschermen waarden en ontwikkelingsmogelijkheden van de bebouwingsconcentraties.

Beeldkwaliteit

Als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgenomen. Dit beeldkwaliteitplan is vooral gericht op agrarische en aanverwante bedrijven. Daarnaast komen in bebouwingsconcentraties diverse soorten bebouwing voor. Naast deze bedrijven komen in dit gebied ook recreatieve bedrijven en woningen voor.

Stimuleren beeldkwaliteit

In het landelijk gebied van de gemeente Oss vinden veranderingen plaats. Het gaat hier ondermeer om het vergroten van bedrijven enerzijds en om het stoppen van bedrijven anderzijds. Beide ontwikkelingen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor het beeld van het landschap. De gemeente Oss maakt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' diverse ontwikkelingen mogelijk die aansluiten bij de behoefte vanuit de markt. Wij willen er daarbij echter wel voor zorgen dat de aanwezige ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast, maar behouden blijft of juist wordt versterkt.

Initiatieven in het Lithse buitengebied moeten zich voegen in het aanwezige landschap. Daarom is het beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin is gezocht naar een aantal goede regels die de landschappelijke inpassing verzekeren en die tevens inspelen op de functionele eisen van de landbouw. De regels laten voldoende ruimte om per initiatief maatwerk te leveren op de betreffende locatie.

Leeswijzer

In het beeldkwaliteitplan is een stimuleringskader opgenomen dat zo is opgebouwd, dat de aanwezige kwaliteiten van de verschillende Lithse landschappen uitgangspunt zijn. Het stimuleringskader geeft een beeldend verhaal weer van de verschillende landschapstypen en de daarbij behorende karakteristieken. Hierdoor wordt getracht ruimtelijk passende ingrepen in het landschap te stimuleren.

Het stimuleringskader maakt inzichtelijk hoe de beeldkwaliteit in de verschillende landschapstypen en bebouwingsconcentraties behouden en/of versterkt kan worden. Per landschapstype is vanaf groot schaalniveau ingezoomd naar een lager schaalniveau. Op het hogere schaalniveau worden de belangrijkste ontwikkelingen en de kernkwaliteiten benoemd. Dit zijn de belangrijkste karakteristieken en bouwstenen op structuurniveau. Deze punten zijn uitgebreid beschreven in de structuurvisie. Hierna is er per landschapstype ingezoomd op kavel, beplantings- en architectuur niveau. Elk landschapstype wordt afgesloten met een sfeerimpressie van het huidige en gewenste beeld. Deze indeling is ook gehanteerd voor de bebouwingsconcentraties.

In dit beeldkwaliteitplan zijn een aantal onderwerpen verder uitgewerkt, zoals de dak-gevelverhouding, de verschillen tussen beide polders en staltypen.

Bestemmingsplan

Een aantal onderdelen, zoals bouwhoogtes, is vertaald in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' of worden onderdeel van de welstandsnota.

De overige onderdelen zijn bedoeld ter inspiratie voor de initiatiefnemer om ruimtelijke ontwikkelingen op passende wijze in het landschap te voegen. Er worden, omdat niet iedere situatie te vangen is in generieke regels, mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit geboden.

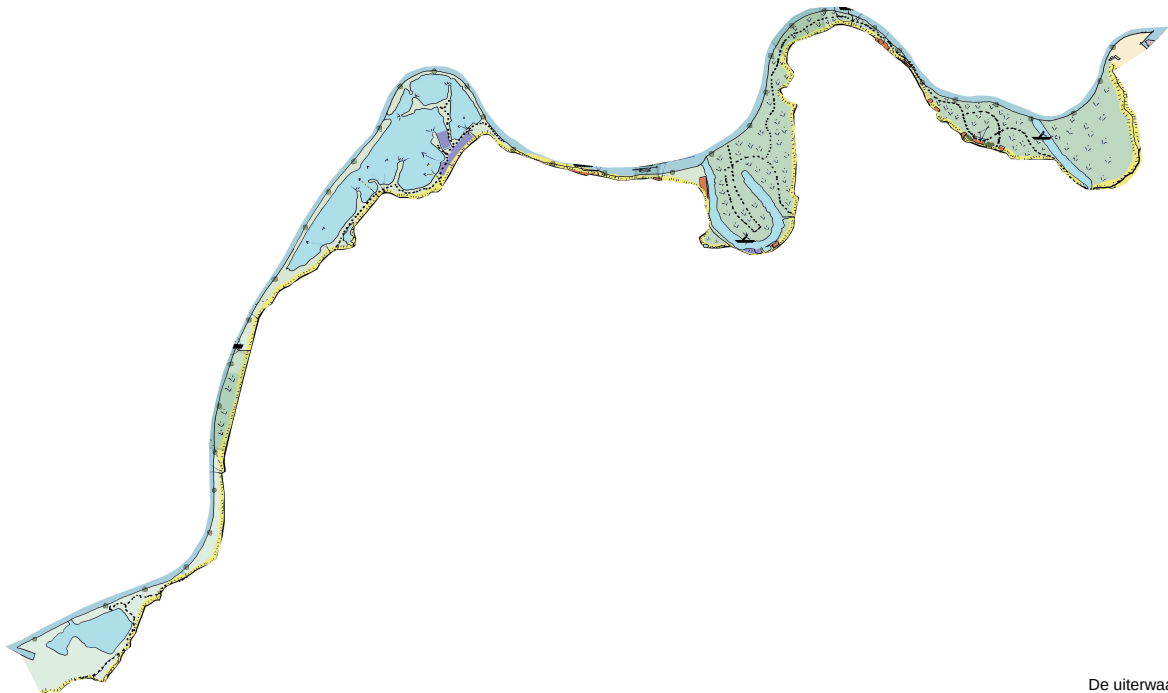
Maatwerk

De beschreven onderdelen in dit beeldkwaliteitplan hebben betrekking op de meest voorkomende situaties. De meest voorkomende situatie in het buitengebied zijn agrarische bedrijven. Naast agrarische bedrijven zijn er tal van andere bedrijven die vaak specifieke bebouwingseisen hebben. Deze bebouwing past niet altijd binnen de randvoorwaarden van beeldkwaliteit, terwijl er toch redenen zijn het specifieke bedrijf bouwmogelijkheden te geven. In deze situaties is maatwerk vereist om tot een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing te komen.

4.1.2 Uiterwaarden

Zicht op en vanaf de Maas

De Maas is de drager van de uiterwaarden. Het behoud en plaatselijk ook het versterken van de openheid van het uiterwaardenlandschap garandeert de belangrijke binding met de Maas. Niet alleen vanuit de uiterwaarden maar ook vanaf de dijk is het zicht op de rivier essentieel. Andersom is de beleving vanaf het water van de uiterwaarden en de daarachter gelegen dijk ook karakteristiek voor dit deelgebied.



De uiterwaarden

Open tot halfopen landschap

Het gewenste beeld is een open tot halfopen landschap met een duidelijke binding met de Maas. De openheid wordt veelal gevormd door ruigte afgewisseld met grondgebonden landbouw. Met hoogopgaande beplanting wordt zeer terughoudend omgegaan, deze mag het zicht op de Maas nooit volledig ontnemen. In het kader van de natuurontwikkeling vindt op een aantal locaties de ontwikkeling van kleinschalige ooibossen plaats. Deze ooibossen ontnemen het zicht op (en vanaf) de Maas slechts plaatselijk, waardoor deze bosjes ruimtelijk in het gewenste beeld van de uiterwaarden passen.

Oude Maasarmen en zandwinningplassen

De uiterwaarden variëren sterk in breedte. De breedste delen zijn veelal oude Maasmeanders waar soms zandwinning heeft plaatsgevonden. Langs de 'Lithse' Maas komen een viertal van deze verbrede uiterwaarden voor, namelijk de oude Maasarm bij Alem, de zandwinningplas de Lithse Ham, de oude Maasarm van de Hemelrijkse Waard en Ossekamp, de verbrede uiterwaarden nabij kasteel Oijen. Het karakter van deze brede delen van de uiterwaarden wordt in eerste instantie bepaald door de aanwezigheid van het water. De beleving van de oude Maasarmen wordt zeer hoog gewaardeerd. Het herstellen en optimaal beleefbaar maken van deze oude Maasarmen is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke visie voor de uiterwaarden. De al dan niet gestuurde natuurontwikkeling zorgt voor een betere inpassing van de zandwinningplassen in de uiterwaarden. De plassen lenen zich uitstekend voor de watersportgebonden recreatie. De gemeente staat in beginsel geen zandwinning toe op nieuwe locaties.

Cultuurhistorische elementen

De dynamiek van de Maas en het menselijk ingrijpen daarop vormt de kern van alle cultuurhistorische elementen in de uiterwaarden. De oude Maasarmen, de wielen, het microreliëf en ook de bakenbomen zijn voorbeelden hiervan. Alle cultuurhistorisch waardevolle elementen worden behouden of liever nog versterkt. De optimale beleving en daarmee ook de bewustwording van het culturele erfgoed zijn belangrijke uitgangspunten. De wielen zijn al gedeeltelijk hersteld. De overige (deels) verdwenen wielen zouden in de toekomst ook hersteld / opnieuw aangelegd kunnen worden. Veel potentie bieden de (voormalige) wielen langs de Oijense Bovendijk. De bakenbomen zijn relictten uit de tijd van de Maaskanalisatie. De gemeente zou de bakenbomen graag gehandhaafd zien, maar de eigenaar. Rijkswaterstaat, hanteert hier een zogenaamde uitsterfbeleid.

Ruimtelijke relatie met Alem

Op oude kaarten is nog te zien dat Alem vroeger bij de gemeente Lith heeft gehoord. Tegenwoordig zijn Alem en Lith niet alleen fysiek door de Maas van elkaar gescheiden, maar ook ruimtelijk. Door de uiterwaarden hier open te houden wordt de zichtrelatie tussen het ooit verenigde gebied van Alem en Lith beleefbaar. Het stoppen van de oeverwal langs de Lithse zijde van de Maas dient ook zichtbaar te worden gemaakt. Dit kan op vele verschillende manieren. De uitzichtheuvel markeert de oeverwal nabij Maren-Kessel al. De oude wegenstructuur biedt wellicht ook aanknopingspunten.

Beeldkwaliteit

Er wordt in de uiterwaarden zeer terughoudend met nieuwe bebouwing omgegaan. In principe wordt er geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Indien dit bij uitzondering toch het geval is, moet aansluiting worden gezocht bij de karakteristieken van het rivierenland.



Sfeerimpressie uiterwaarden

4.1.3 Oeverwal

Maasdijk als drager

De ruimtelijke drager van de oeverwal, de Maasdijk, verbindt de op de oeverwal liggende dorpen als een snoer met kralen. Het betreft de dorpen Het Wild, Maren-Kessel, Lith, Lithoijen en Oijen. Alle dorpen hebben een individuele ligging waardoor de relatie met het landschap goed is. Het tegen elkaar aan groeien van twee verschillende dorpen is absoluut uit den boze. Uitzondering op de geleidelijke overgangen vormen de dorpranden aan de dijk. De Maasdijk vormt plaatselijk wel een mooie harde rand. Naast de vijf dorpen liggen op de oeverwal ook een drietal bebouwingsconcentraties.



Kleinschalig gebied met een halfopen karakter

Het gewenste ruimtelijke beeld voor de oeverwal is een kleinschalig gebied met een halfopen karakter en een veelheid aan functies. Het halfopen karakter ontstaat door behoud van de kleinschalige, onregelmatige blokverkeveling in combinatie met de aanwezigheid of aanplant van diverse kleinschalige landschapselementen zoals houtsingels, (hoogstam)boomgaarden, bosjes, laanbeplanting, wielen en grienden.

De aanleg van nieuwe landgoederen is ook mogelijk. Een nieuw landgoed dient per definitie het gewenste landschap te versterken. Kansen voor landgoederen worden met name gezien op de oeverwal rondom de Oijense Polder.

Beleving vanaf de dijk

Wandelend of rijdend over de Maasdijk worden de verschillende landschapstypen het best ervaren. Vanaf de dijk zijn op diverse locaties de uiterwaarden en/of het komgebied goed beleefbaar. De bestaande waardevolle doorzichten op de uiterwaarden en de komgebieden dienen behouden te blijven. Door middel van maatwerk zal gekeken worden of het mogelijk is extra waardevolle doorzichten op het landschap te realiseren.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Door de hogere ligging van de oeverwal in het omliggende landschap is de oeverwal van oudsher bewoond. Eeuwenlang hebben de mensen vanaf deze droge plaats hun werkzaamheden uitgeoefend. De oeverwal kent dan ook een grote dichtheid aan waardevolle cultuurhistorische elementen. Deze bestaan uit zowel bebouwde als landschappelijke elementen. Monumentale bebouwing zijn o.a. de gemalen, het kasteel en verschillende boerderijen en huizen. Landschappelijke cultuurhistorische elementen zijn o.a. de wielen en de grienden. De doelstelling is deze te behouden en waar mogelijk versterken.

Dorpsranden

Kenmerkend voor een klassieke dorpsopbouw is de toenemende bebouwingsdichtheid richting het centrum van het dorp. Vooral aan de randen van het dorp is de relatie met het landschap vaak het grootst. Een sterke verwevenheid van dorp en landschap wordt bereikt door een afwisseling tussen losse bebouwing en boomgaarden, weides en bijvoorbeeld solitaire bomen. Vanuit het dorp zijn doorzichten naar het landschap gewenst en ook omgekeerd zijn zichtrelaties vanuit het landschap naar het dorp van belang. Voor alle kernen en bebouwingsconcentraties is deze grillige dorpsrand gewenst. Op plaatsen

waar dit niet voorkomt zoals bij Lith oost, west en bij Maren-Kessel is het van belang de randen met groen in te passen.

Bebouwingsconcentraties

In het plangebied liggen drie bebouwingsconcentraties, te weten Kessel, Batterijstraat / Lithoijen Zuid en Boveneind. De bebouwingsconcentraties hebben een historische achtergrond. De bebouwingsconcentraties vormen een luchtige zwerm van bebouwing en zijn meestal fraai verweven met het landschap. Dit laatste maakt deze gebieden uiterst kwetsbaar. Bij ontwikkelingen dient grote zorg te worden besteed aan de inpasbaarheid. Ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties zijn altijd maatwerk.

Kessel

De bebouwingsconcentratie Kessel is landelijk gelegen tussen Maren-Kessel en Lith. De meeste bebouwing ligt aan de Kesselsedijk en is hierop georiënteerd. Parallel hieraan ligt de Achterstraat waar meestal het bedrijfsgedeelte van de voormalige boerderijen ligt. Deze oude stedenbouwkundige structuur is zeer waardevol.

Karakteristiek zijn enkele buitendijkse dijkwoningen. Naast de rechtlijnige structuur vinden we centraal in de bebouwingsconcentratie een enigszins ringvormige structuur met een binnengebied met de voormalige pastorie, enkele waardevolle bomen, een oud kerkhof en een kerkpad. In Kessel wordt vooral gewoond, hoewel er ook beperkt bedrijvigheid voorkomt.

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- Historische waarden en structuur behouden en versterken;
- Traditionele bouwstijl handhaven;
- Voornamelijk woonfunctie handhaven;
- Extensieve recreatieve waarden mogelijk versterken, geen intensieve recreatie toestaan;
- Geen bebouwing toevoegen aan de zuidzijde van de Achterstraat;
- Waardevolle open gebieden en zichtlijnen handhaven;
- Versterken relatie Kessel met de uiterwaarden en vergroten fijnmazigheid van het gebied;
- Gebied op strategische plekken versterken met gebiedseigen landschapselementen als boomgaarden, bospercelen en solitaire bomen;
- Waardevol microreliëf handhaven. Egaliseren van percelen is ongewenst;
- Bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Achterstraat inpakken met groen.



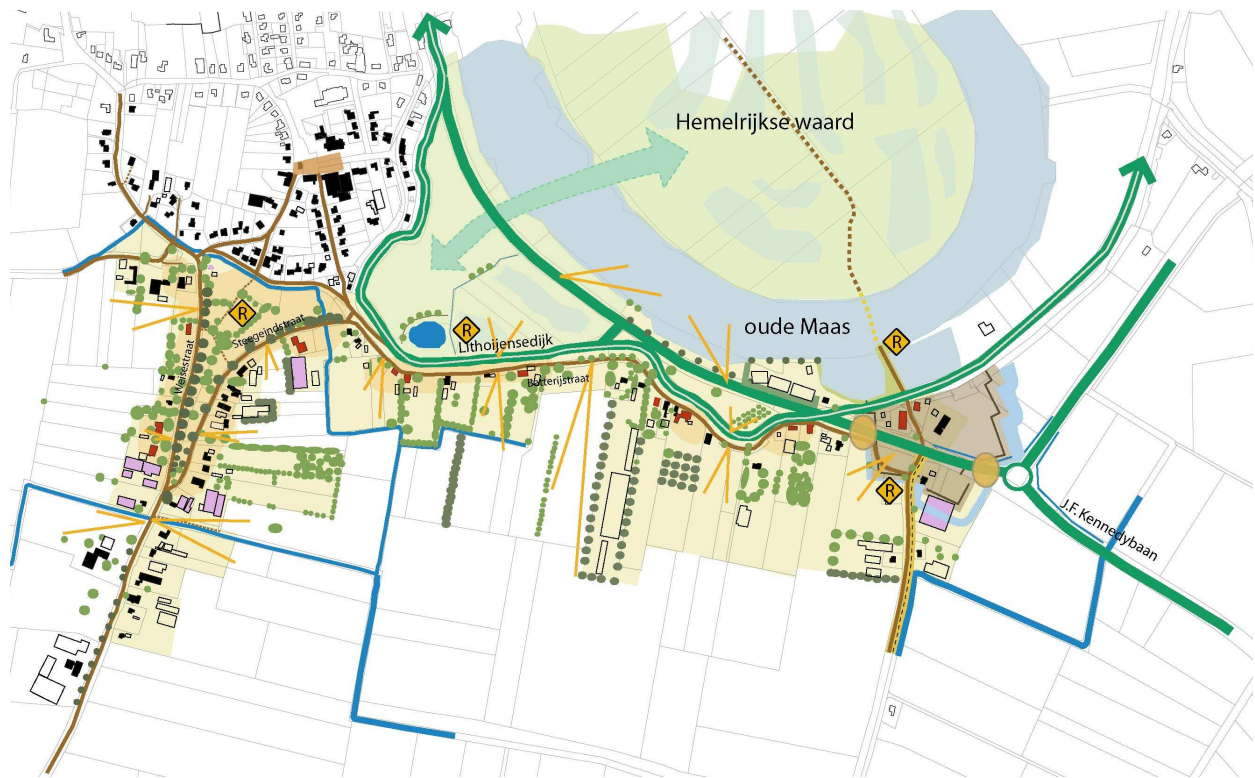
Visiekaart Kessel, structuurvisie Buitengebied Lith

Batterijstraat / Lithoijen Zuid

De kern Lithoijen ligt ten oosten van Lith en ten westen van de oude Maasarm en de Hemelrijkse Waard. Ten zuidoosten van de kern ligt de Batterijstraat parallel aan de Lithoijensedijk. Ten westen van de Batterijstraat, en ten zuiden van de kern Lithoijen, liggen de Steegeindstraat en de Weisestraat. De bebouwing is met name te typeren als traditionele lintbebouwing. De wegenstructuur is nog vrijwel exact dezelfde als 150 jaar geleden. Hier is een sterke functiemix te vinden.

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- Sterke functiemix behouden en versterken;
- Historische waarden en structuur behouden en versterken;
- Relatie Batterijstraat met dijk en Hemelrijkse Waard versterken;
- Waardevolle open gebieden en zichtlijnen handhaven;
- Lutterstraat versterken als (recreatieve) fiets/wandelroute en verbinding realiseren met Hemelrijkse Waard middels een pontje;
- De uiterwaarden ten westen en ten oosten van de Kennedybaan beter zichtbaar maken. Bijdrage hieraan levert het uitdunnen van de bomenrij ten noorden van de Kennedylaan;
- Markeren overgang van de polder naar de uiterwaarden (en andersom) ter plekke van de kruisingen Lithoijensedijk – Kennedybaan;
- Mogelijk herstellen contouren van het voormalige fort en markeren entrees van het voormalige fort.



Visiekaart Batterijstraat / Lithoijen Zuid, structuurvisie Buitengebied Lith

Boveneind

De bebouwingsconcentratie Boveneind ligt tussen Oijen en Macharen. Rondom Oijen liggen de huizen min of meer verspreid over verschillende gehuchten, terwijl in andere delen de huizen juist vaker geconcentreerd liggen in dorpen of langs de dijk. Kenmerkend voor het Boveneind is de structuur van de twee dwarsstraten haaks op de dijk, de Peperstraat en de Hamstrastraat. De overige bebouwing bevindt zich aan de Oijense bovendijk en parallel hieraan de Korenstraat, Grotestraat en de Hoogveldstraat. De bebouwing is met name te typeren als lintbebouwing. Kasteel Oijen, eigenlijk alleen een restant van de voorburcht, neemt in dit cluster een belangrijke plaats in als cultuurhistorisch waardevol complex en archeologisch monument.

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- Historische waarden en structuur behouden en versterken;
- Vergroten recreatieve functies;
- Bebouwing in moderne architectuur mogelijk indien landschappelijk ingepast en passende bebouwingstypologie;
- Geen bebouwing naast elkaar hetzelfde;
- Versterken kleinschalige verblijfsrecreatie;
- Versterken cultuurhistorische waarden van het kasteel;
- Herstellen 18e eeuwse landgoedaanleg;
- Versterken fijnmazigheid door herstel historisch padenstelsel;
- Zeer beperkt toestaan van nieuwe bebouwing en alleen onder strenge randvoorwaarden. Nieuwe bebouwing moet een meerwaarde zijn voor het bebouwingscluster. Bijvoorbeeld door het substantieel versterken van het landschap, de aanleg van paden of het substantieel slopen van ongewenste bebouwing;
- Omgeving de Schutskooi beter verankeren in het landschap;
- Herstellen toegangsweg naar het kasteel;
- Nieuwe bebouwing moet passen binnen de stedenbouwkundige lintstructuur;
- Wiel herstellen;
- Waardevolle open gebieden en zichtlijnen handhaven.



Visiekaart Boveneind, structuurvisie Buitengebied Lith

Beeldkwaliteit

Eventuele nieuwe bebouwing dient 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. Met name de doorzichten naar de uiterwaarden en de komgebieden zijn daarbij interessant.

Bebouwing is gesitueerd in verschillende richtingen in een informele setting. De kavels volgen het landschap van de oeverwal en zijn rechthoekig of onregelmatig en kleinschalig.

De bebouwing wordt in samenhang ontwikkeld met landschappelijk groen, waarbij robuuste, gebiedseigen erfbeplanting (met bosplantsoen, bosjes en (hoogstam) fruitboomgaarden) wordt

toegepast. Bebouwing wordt ontwikkeld in schaal met het landschap. Qua architectuur wordt gestreefd naar eenheid op het erf. De daken domineren het gebied; de dakgevelverhouding zal in principe 2 op 1 dienen te zijn. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel.

Om de bebouwing goed te verankeren in het landschap is het belangrijk dat de overgang van het privé-terrein naar het openbare gebied op een passende manier wordt vormgegeven. De overgang in het landelijk gebied gebeurt geleidelijk zonder harde erfafscheidingen zoals schuttingen en spijlenhekken. Hagen, boomgaarden en een beperkt afgeschermd tuin dragen bij aan een goede inpassing in het landschap.



Sfeerimpressie oeverwal

4.1.4 Lithse Polder

Grote openheid

Het gewenste ruimtelijke beeld voor de Lithse Polder is een zeer open gebied met lange zichtlijnen. In dit open gebied zijn in de toekomst de noord-zuid verkaveling, de aanwezige eendenkooien, de verhoogde, herstellende kades en de verspreide boerderijen goed beleefbaar. De grootschalige openheid van dit komgebied contrasteert sterk met de kleinschaligheid van de oeverwal. Door de enorme openheid is het zicht vaak kilometers lang. Deze lange zichtlijnen dienen veilig gesteld te worden en plaatselijk versterkt te worden. Het bosje van het grondwaterwingebied bij Maren-Kessel verstoort de lange zichtlijnen bijvoorbeeld. Ook met erf- en laanbeplanting dient in dit open landschap zeer terughoudend om te worden gegaan.

Een groot deel van de Lithse Polder bestaat uit weilanden behorend bij een agrarisch bedrijf. De grondgebonden landbouw staat garant voor een groot areaal aan weidegrond en dus voor de openheid.



De Lithse Polder

Noord-zuid lijnen

In de Lithse Polder is een aantal noord-zuid lijnen aanwezig. Het betreft de oude verkavelingsstructuren, de oude kades, de verbindingswegen naar Nuland en Geffen en een paar plattelandswegen. Langs deze lijnen bevindt zich een groot deel van de agrarische bedrijven uit de Lithse Polder. De beleving van de

aanwezige noord-zuid lijnen wordt versterkt. De kades krijgen als recreatieve en ecologische routes nieuw leven ingeblazen.

De noord-zuid plattelandswegen en de verbindingswegen naar Geffen en Nuland zijn feitelijk al landbouwlinten.

Recreatie in de Lithse Polder

De hoofdfunctie en ruimtelijke drager van de Lithse Polder is de agrarische sector. Daarnaast zijn in dit gebied landschap, natuur en recreatie ook belangrijke functies. Voor de Lithse Polder worden ontwikkelingsmogelijkheden gezien in de routegebonden recreatie. De kades zijn in de toekomst geliefde routes voor liefhebbers van rust en ruimte. De verbindingswegen naar Geffen en Nuland vormen tevens de verbindingsweg voor recreanten vanuit de dorpen naar de oeverwal. Hierlangs is potentie voor recreatieve nevenfuncties zoals een boerderijwinkel.

De Hertogswetering leent zich voor bijvoorbeeld een laarzenpad voor de vogelliefhebbers.

Hertogswetering als natte ecologische verbindingzone

De zuidelijke grens van het gebied wordt gevormd door de Hertogswetering en de Roode Wetering. Deze watergangen dienen te worden ingericht als ecologische verbindingzones. Delen zijn al gerealiseerd. Hierbij wordt geen structurele hoge beplanting toegepast. De strakke oeverlijn van de Hertogswetering past bij de rechtlijnigheid van het poldergebied en wordt gehandhaafd. De ecologische oevers worden gemaakt door de oevers flauwer te maken, hetgeen de biodiversiteit ten goede komt. De Hertogswetering wordt ontwikkeld tot een belangrijke, brede, groenblauwe ruggengraat. Op een aantal locaties wordt deze zone versterkt door de aanleg en versterking van stapstenen. Deze stapstenen zijn de aanhechting van de Ganzenwei, een vergroting van het Gat van den Dam en een stapsteen bij de Teeffelse Wetering.

Ganzenwei

De Ganzenwei is een goed voorbeeld van het gewenste beeld voor de natuur in de Lithse Polder. Het betreft een moerassig gebied met poeltjes en hier en daar een doorgeschoten wilg. Het streven is om de Ganzenwei in de toekomst robuust te verbinden met de Hertogswetering. Het creëren van deze verbinding zal op basis van vrijwilligheid en in overleg met de betrokken agrariërs plaatsvinden.

Weidevogelgebied

Het centrale deel van het grootschalig agrarisch gebied heeft naast de agrarische functie ook een belangrijke functie voor de weidevogels. De rust, de openheid en een hogere waterstand zijn cruciale factoren voor de aanwezigheid van weidevogels, zoals de grutto. De Ganzenwei, met een iets hoger waterpeil, het Gat van den Dam en de ecologische zones langs de Hertogswetering en de Roode Wetering zijn waardevol voor deze vogels.

Door in de toekomst op vrijwillige basis kleine stukjes (slootkanten, akkerranden etc) natuurlijk in te richten, wordt het huidige landschappelijke raamwerk in de Lithse Polder versterkt.

Eendenkooien

Te midden van het open weidegebied ligt een viertal, al dan niet in werking zijnde, eendenkooien. Deze rechthoeken van opgaande beplanting vormen groene 'eilanden' in het zeer open landschap. Naast waardevol cultuurhistorisch relict vormen de eendenkooien ook oriëntatiepunten in de Lithse Polder. De eendenkooien worden behouden en de natuurfunctie wordt versterkt door actief natuur- en landschapsbeheer.

Beeldkwaliteit

De langgerekte bouwvlakken van zowel de grondgebonden landbouw als van de intensieve veehouderij dienen landschappelijk zorgvuldig ingepast te worden. Optimaal behoud van de openheid is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De bouwvlakken dienen voldoende afstand van elkaar te houden, zodat zicht op het landschap behouden blijft. Dit betekent dat bedrijven bij voorkeur niet naar elkaar toe groeien.

Bij de plaatsing van stallen en bijgebouwen wordt aangesloten bij het landschap omdat de locatie, de richting en de compositie van de gebouwen doorslaggevend voor de beleving van de openheid, behoud van de zichtlijnen en de noord-zuid lijnen. De stallen worden parallel aan elkaar gelegen, bij voorkeur in lijn met de perceelsrichting en haaks op de weg.

Erven hebben in de Lithse Polder geen gesloten karakter; erfbeplanting bestaat uit transparante bomenrijen en sloten, waardoor zicht op de bedrijven ontstaat.

In verband met behoud van de openheid in de Lithse Polder kan de landschappelijke tegenprestatie hier (deels) bestaan uit architectonische inpassing. Eigentijdse, zorgvuldige architectuur mag gezien worden. Dit betekent dat terughoudend met erfbeplanting omgegaan kan worden. Bij minder zorgvuldige architectuur dient wel robuuste, gebiedseigen erfbeplanting toegepast te worden. In de nabijheid van het weidevogelgebied wordt geen of zeer weinig gebruik gemaakt van opgaande beplanting.

Zeker in dit gebied zijn de daken beeldbepalend; ook hier geldt in principe een dakgevelverhouding van 2 op 1. De bebouwing mag in dit grootschalige gebied groter zijn dan in de andere landschapstypen. Er wordt uitgegaan van zakelijk en eigentijds kleur- en materiaalgebruik.



Sfeerimpressie Lithse Polder

4.1.5 Oijense Polder

Openheid

Het gewenste ruimtelijke beeld voor de Oijense Polder is een open gebied, geflankeerd door het halfopen landschap van de oeverwal. De agrarische sector en dan in het bijzonder de grondgebonden landbouw staat garant voor een open landschap. De grootste openheid is te ervaren in het zuiden en in het Landbouwontwikkelingsgebied (LOG). Deze openheid wordt gewaardeerd. De grootsheid van de openheid is in de Oijense Polder echter minder dan in de Lithse Polder, door de aanwezigheid van de oeverwal en het Machareense waterwinbos. Het waterwinbos is een landschapsvreemd element in dit komgebied. Dit bos heeft ecologisch en recreatief nu weinig waarde. Een natter natuurgebied zou beter passen.



De Oijense Polder

Recreatieve flanken

De flanken van de Oijense Polder betreffen aan de oostzijde de zone langs het kanaal en aan de westzijde de zone rondom Teeffelen en de Teeffelse Wetering. Vanuit Oss gezien is het de kortste route naar het Lithse recreatieve oeverwal- en Maasgebied. Ook de route langs het kanaal naar de

uiterwaarden bij Macharen is kort. Beide gebieden krijgen kansen zich te ontwikkelen als een landschappelijk en recreatief aantrekkelijk gebied. Binnen dit gebied worden recreatieve routes uitgezet die Oss en de Maas met elkaar verbinden.

Rivierduindorp Teeffelen

Door de ligging op een rivierduin heeft Teeffelen als enige dorp buiten de oeverwal een status aparte. De ligging op deze rivierduin wil de gemeente prominenter maken door de enclave meer te benadrukken. Het zicht vanuit het landschap op het dorp is daarbij zeer belangrijk. Een mogelijkheid om de ligging van Teeffelen extra te benadrukken is openheid creëren rondom het dorp. De licht verhoogde ligging komt dan duidelijker naar voren. Goed gepositioneerde landschapselementen maken het zicht op Teeffelen spannender en meer idyllisch.

Teeffelse Wetering

De Teeffelse Wetering is de natte verbinding tussen de Hemelrijkse Waard en de Hertogswetering. Het waterschap Aa en Maas heeft de oevers al meer ecologisch gemaakt. Op de beleving van de Teeffelse Wetering is nog winst te behalen. De kade langs de Teeffelse Wetering heeft cultuurhistorische waarde en recreatieve potentie.

Kades

Het streven is om alle cultuurhistorische waardevolle kades in het gebied nieuw leven in te blazen. Ze worden weer zichtbaar in het landschap gemaakt. Recreatieve paden worden over de kades aangelegd. Gedacht wordt aan informele laarzenpaden.

Verbrede landbouw

Buiten het landbouwwontwikkelingsgebied (LOG) wordt voor de Oijense Polder ingezet op de verbrede landbouw. Dit sluit aan bij de groei van het agrotourisme en het feit dat de Oijense Polder recreatief uitloophoofdstad voor de stad Oss is. De grotere variëteit binnen de agrarische bedrijven zal zich ruimtelijk ook in een grotere variëteit uiten. Naast de weilanden, zullen er ook akkers zijn met duurzame en/ of streekgewassen. Te denken valt aan koolzaadvelden, granen uit deze streek, biologische landbouw, etc. Recreatieve nevenactiviteiten worden actief gestimuleerd.

Beeldkwaliteit

De rechthoekige bouwvlakken van zowel de grondgebonden landbouw als van de intensieve veehouderij dienen landschappelijk zorgvuldig ingepast te worden. Ook hier is optimaal behoud van de openheid een belangrijk uitgangspunt.

De bouwvlakken dienen voldoende afstand van elkaar te houden, zodat zicht op het landschap behouden blijft.

Ook hier geldt dat de stallen parallel aan elkaar worden gesitueerd, bij voorkeur in lijn met de perceelsrichting en haaks op de weg.

In de Oijense Polder hebben erven geen gesloten karakter; er is zicht op de bedrijven. Erfbeplanting mag hier wat 'losser' zijn dan in de Lithse Polder

In verband met behoud van de openheid in de Oijense Polder kan de landschappelijke tegenprestatie hier (deels) bestaan uit architectonische inpassing. Eigentijdse, zorgvuldige architectuur mag gezien worden. Bij minder zorgvuldige architectuur kan wel robuuste, gebiedseigen erfbeplanting toegepast worden.

In de nabijheid van het weidevogelgebied wordt geen of zeer weinig gebruik gemaakt van opgaande beplanting.

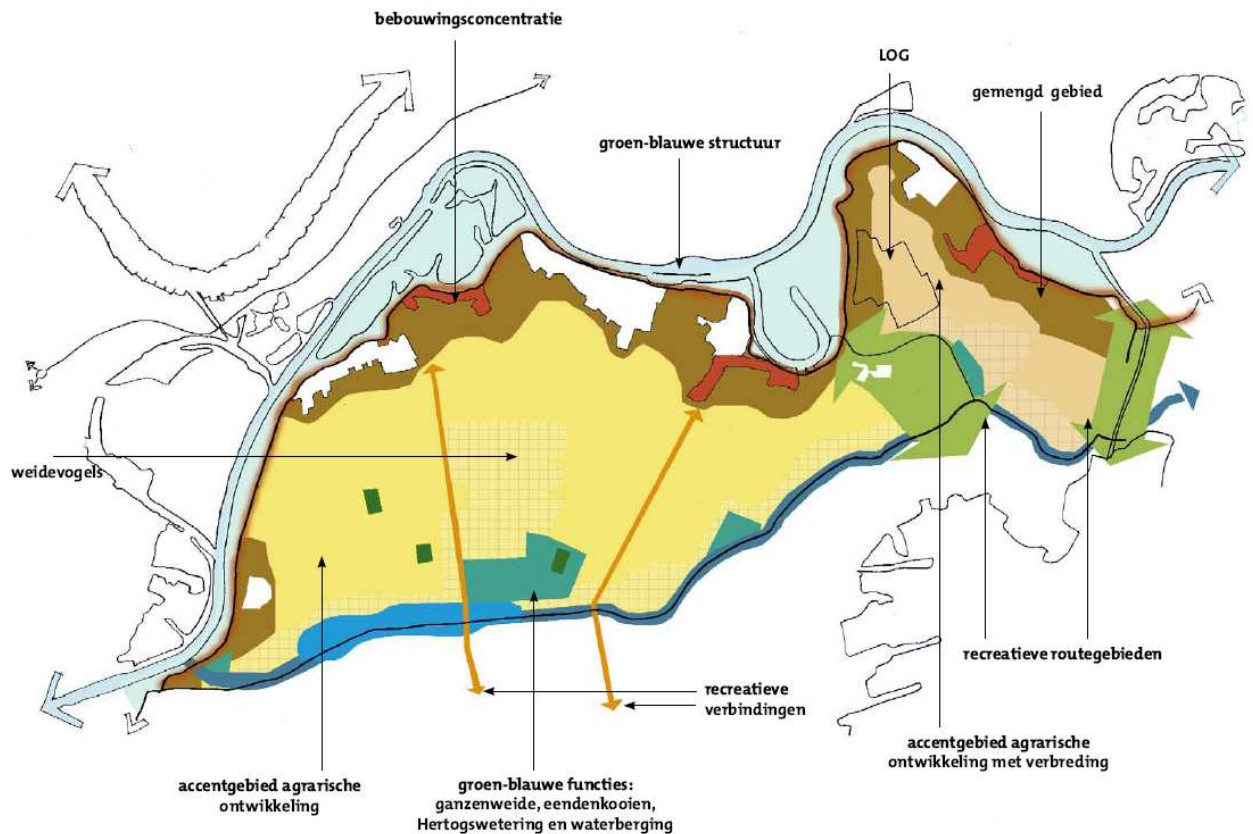
Ook in dit gebied zijn de daken beeldbepalend; ook hier geldt in principe een dakgevelverhouding van 2 op 1. Er wordt uitgegaan van natuurlijk, duurzaam en eigentijds kleur- en materiaalgebruik.



Steerimpressie Oijense Polder

4.2 Functionele karakteristiek

Dit bestemmingsplan is gericht op het verder doorontwikkelen van de hiervoor in paragraaf 3.3 beschreven functionele karakteristiek. De daarbij beschreven ruimtelijke zonering staat voorop. In de structuurvisie 'Buitengebied Lith' uit 2010 vormt de landschappelijke opbouw eveneens de grondslag voor de verschillende functionele visies. Dit bestemmingsplan geeft verdere invulling aan de in de structuurvisie geschetste functionele visie(s).



Functionele visiekaart, structuurvisie Buitengebied Lith

In de functionele visie worden de volgende gebieden onderscheiden:

- de groen-blauwe structuur;
- het gemengd gebied, inclusief bebouwingsconcentraties;
- het accentgebied agrarische ontwikkeling;
- het accentgebied agrarische ontwikkeling met verbreding.

Deze gebieden vallen samen met respectievelijk: de uiterwaarden, oeverwal, Lithse Polder en Oijense Polder.

De uiterwaarden: de groen-blauwe structuur

Water en natuur zijn de belangrijkste functies binnen de uiterwaarden. Ruimte voor de rivier, stroomvoerend en waterbergend vermogen, en waterveiligheid staan hier voorop. Verdere natuurontwikkeling is wenselijk, maar daarbij moet nadrukkelijk nagegaan worden of het stroomvoerende en bergende belang van het rivierbed niet in gedrang komen. Een aanzienlijk deel van de uiterwaarden valt binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS). Realisatie van deze EHS is zeer gewenst. In de uiterwaarden kan onder meer natuur worden ontwikkeld door het uitgraven van oude rivierarmen, de realisatie van ooibossen en riet- en moerasgebieden, het vervangen van vastgelegde oevers door natuurlijke oevers. Bij natuurontwikkeling moet wel nadrukkelijk rekening worden gehouden met bestaande aardkundige en cultuurhistorische waarden binnen het gebied.

Binnen de uiterwaarden zijn ook nog gronden agrarisch in gebruik. De bestaande rechten worden in dit bestemmingsplan gerespecteerd. Toch heeft de landbouw in de uiterwaarden een minder duurzaam en kansrijk toekomstperspectief. Het omvormen van agrarisch gebruikt land naar natuurlijke, rijke uiterwaarden is gewenst, zeker in de gebieden die als ecologische hoofdstructuur zijn aangewezen.

De recreatieve waarde van de Maas is hoog en moet behouden blijven. De pleziervaart en het recreatieve medegebruik van (delen van) de oevers van de Maas dragen bij aan de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van het gebied.

In de uiterwaarden kan recreatie, in extensieve vorm, een nevenfunctie vervullen. Daarbij kan gedacht worden aan struinen en landschapsbeleving. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de Lithse Ham. Daar dient de concentratie van de watersport en verblijfsrecreatie plaats te vinden. Toch heeft de Lithse Ham naast haar intensieve recreatieve functie ook een functie voor natuur, met name in het zuidwestelijk deel.

Ten aanzien van de jachthaven in de Hemelrijkse Waard geldt dat een beperkte kwantitatieve uitbreiding van de huidige legale situatie alleen acceptabel wordt geacht in combinatie met een aanzienlijke kwalitatieve verbetering én binnen de huidige omvang.

Naast de hiervoor beschreven functies, komen er ook nog enkele niet-agrarische of niet-recreatieve bedrijvigheid in de uiterwaarden voor. Uitbreiding van deze functies is niet gewenst en zal niet worden gefaciliteerd. De bestaande, legale, situatie zal worden gerespecteerd.

In het plangebied komen op verschillende plekken buitendijkse woningen voor. Meestal staan deze tegen of op de dijk. Wonen in de uiterwaard is op eigen risico, de overheid is niet aansprakelijk bij eventuele wateroverlast van de Maas.

De oeverwal: het gemengd gebied, inclusief bebouwingsconcentraties

De oeverwal is functioneel een echt gemengd gebied. Agrarische bedrijven en gronden worden hier afgewisseld met wonen, natuur, recreatie en andere niet-agrarische bedrijvigheid. Deze functionele diversiteit (en de ruimtelijke manifestatie daarvan) draagt bij aan de aantrekkelijkheid en de recreatieve waarde van het gebied. Deze functiemenging is dan ook zeer gewenst en wordt gestimuleerd.

Agrarische bedrijvigheid

Van oudsher zijn op de oeverwal de agrarische bedrijven gevestigd en buiten de kernen en bebouwingsconcentraties heeft de oeverwal tegenwoordig nog steeds een overwegend agrarische functie. Door mechanisatie, schaalvergroting, strengere milieuregelgeving en de nabijheid van de kernen en op de oeverwal toegenomen burgerwoningen heeft de landbouw op de oeverwal een beperkter ontwikkelingsperspectief voor de toekomst gekregen. Als gevolg van provinciaal beleid is de intensieve veehouderij op de oeverwal zelfs vrijwel geheel 'op slot' gezet. Dit 'slot op de muur' geldt namelijk voor het extensiveringsgebied en binnen de integrale zonering van het reconstructieplan heeft een groot deel van de oeverwal deze aanduiding. In onderhavig bestemmingsplan wordt dit beleid doorvertaald. Binnen dit bestemmingsplan heeft de grondgebonden landbouw binnen de oeverwal, ten opzichte van het komgebied, een beperkter ontwikkelingsperspectief gekregen. Daar staat tegenover dat er wel ruime mogelijkheden worden geboden voor nevenactiviteiten, met name op toeristisch-recreatief vlak. Ook worden binnen randvoorwaarden mogelijkheden geboden om vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing te gebruiken voor niet-agrarische bedrijfsmatige doeleinden. Dit betreft dan volledige functieverandering van een agrarische functie naar een bedrijfsmatige functie. De oeverwal leent zich echter niet voor alle soorten bedrijvigheid. Er is ruimte voor bedrijvigheid die aan het buitengebied gebonden is, recreatieve voorzieningen en bedrijvigheid die qua karakter en uitstraling passend is in het gebied. Overige bedrijvigheid moet zich vestigen in de kernen. De volgende soorten bedrijven zijn denkbaar:

- agrarisch gerelateerde bedrijven;
- aan het buitengebied verbonden bedrijven;
- ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid;
- extensieve/kleinschalige verblijfsrecreatie;
- kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied;
- extensieve dagrecreatie;
- opslag.

Deze opsomming is echter zeker niet limitatief.

Wonen

Het toevoegen van nieuwe (burger)woningen in het buitengebied, en daarmee ook op de oeverwal, is in beginsel ongewenst en uitgesloten. Nieuwe burgerwoningen kunnen een belemmering vormen voor de aanwezige agrarische bedrijven en leiden bovendien tot een verdere 'verstening' van het buitengebied. Op dit beginsel zijn slechts een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen zijn alle gericht op het per saldo bereiken van een hogere ruimtelijke kwaliteit.

Op basis van de provinciale regeling ruimte-voor-ruimte kunnen binnen bebouwingsconcentraties op goed ingepaste locaties (incidenteel) nieuwe burgerwoningen worden toegevoegd. Daarnaast zijn met toepassing van de provinciale regeling 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties' binnen bebouwingsconcentraties die volgens de Verordening ruimte 2012 gelegen zijn in zoekgebied verstedelijking onder voorwaarden ook nieuwe burgerwoningen worden toegevoegd. Deze regeling is de opvolger van (een deel van) de beleidslijn Buitengebied in Ontwikkeling. In beide gevallen dient echter een substantiële tegenprestatie te worden geleverd. Een derde mogelijkheid wordt gevormd door woningsplitsing in karakteristieke bebouwing. Deze woningsplitsing draagt bij aan het behoud van cultuurhistorische of anderszins waardevolle bebouwing.

Het omzetten van een agrarisch bouwvlak naar een burgerwoning is passend op de oeverwal. De woonfunctie is hier van oudsher aanwezig. Gelet op het landschap is het van belang dat de woningen qua aard en schaal passend zijn. Bovendien geldt de voorwaarde dat bij omschakeling alle vrijgekomen bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde worden gesloopt. Maximaal 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing mag worden gehandhaafd.

Mits wettelijk mogelijk, worden de kansen voor het omvormen van een agrarische bedrijfswoning naar een 'plattelandswoning' op hiervoor geschikte locaties overwogen.

Recreatie

De oeverwal vormt, met de Maasdijk en de daaraan gelegen cultuurhistorisch waardevolle dorpen, een belangrijke toeristisch-recreatieve route. Naar de draagkracht van het gebied wordt een versterking van de verblijfs- en dagrecreatie nagestreefd. Uitgangspunt is de strategische visie uit de beleidsnota toerisme en recreatie: 'Verbonden aan de Maas'. Deze nota stelt de aspecten rust en ruimte, kleinschaligheid en de bijzondere ligging aan de Maas als belangrijkste toeristisch-recreatieve kwaliteiten van het gebied. De ontwikkeling van recreatie moet hand in hand gaan met het bewaren en waar mogelijk ontwikkelen van deze kwaliteiten. Bovendien moeten de initiatieven iets toevoegen aan het bestaande aanbod.

Richtinggevend bij de verdere toeristische ontwikkeling van de oeverwal is het handhaven van kleinschaligheid, rust, landschaps- en cultuurbeleving en kwaliteit. Tevens wordt gestreefd naar verdere stimulering van buitenrecreatie en toervaren, alsmede de verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische bijzonderheden in de zone.

Nieuwe grootschalige en intensieve vormen van recreatie (zoals een attractiepark of grote camping) zijn niet wenselijk. Nieuwe kleinschalige initiatieven zijn enkel mogelijk op een bestaande locatie, door middel van het opstarten van een recreatieve nevenactiviteit of het omschakelen naar een recreatieve functie. Bij het toelaten van nieuwe dagrecreatieve activiteiten is het van belang dat de draagkracht van het gebied voldoende is en de nieuwe functie geen hinder veroorzaakt voor de omgeving. Er dient oog te zijn voor de leefbaarheid.

Horeca

Op de oeverwal zijn reeds verschillende horecavoorzieningen aanwezig. Door de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van de oeverwal is dit heel logisch en ook gewenst.

Ten aanzien van horeca moet een duidelijk onderscheid gemaakt worden in zelfstandige horeca en ondersteunende horeca. Ondersteunende horeca, ten dienste van een andere (hoofd)activiteit, is toegestaan. De horeca moet daarbij onlosmakelijk verbonden zijn met de hoofdactiviteit en kan niet zonder die hoofdactiviteit functioneren. Ondersteunende horeca mag niet worden gebruikt voor feesten en partijen.

Bestaande horecabedrijven die, legaal, zelfstandig functioneren hebben een horecabestemming gekregen. Nieuwe initiatieven voor zelfstandige horeca worden per geval beoordeeld op de wenselijkheid en kansrijkheid ervan. Daarbij wordt gekeken of, en zo ja welke, meerwaarde een dergelijke voorziening kan hebben voor het toeristisch-recreatieve voorzieningenniveau. Het initiatief mag niet leiden tot meer overlast voor omwonenden of hinder voor nabijgelegen bedrijven.

Natuur en water

Op de oeverwal liggen enkele gebieden binnen de ecologische hoofdstructuur. Realisatie daarvan is wenselijk, zeker daar waar de weteringen de oeverwal doorsnijden richting de Maas. Ten behoeve van landschappelijke versterking van de kleinschaligheid van de oeverwal wordt de aanleg van erfbeplanting en kleinschalige elementen gestimuleerd. Ook de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap kan hierbij een belangrijke rol spelen.

De Lithse Polder: het accentgebied agrarische ontwikkeling

De komgronden, onderscheiden in de Lithse Polder en de Oijense Polder, worden nog altijd gekenmerkt door een agrarische karakter. Het overgrote deel van de Lithse Polder is agrarisch in gebruik. Daarbij speelt de melkveehouderij een belangrijke rol, maar ook andere vormen van agrarische bedrijven, zoals intensieve veehouderijen, komen voor. Door de grootschaligheid van het gebied, de geschiktheid van de gronden en de nabijheid van de afzetmarkt heeft dit gebied zich tot een succesvol en kansrijk agrarisch gebied ontwikkeld.

Wonen en andere bedrijvigheid komen maar incidenteel voor binnen het komgebied.

Agrarische bedrijvigheid

Door de gunstige voorwaarden voor de landbouw en de draagkracht van de polder voor deze functie kan de Lithse Polder zich verder ontwikkelen als écht agrarisch gebied. Hier wordt ruimte gegeven aan schaalvergroting en anderszins (duurzaam) economisch rendabele landbouw. Dit moet uiteraard wel gebeuren met inachtneming van de geldende milieubepalingen en met behoud, en waar mogelijk verbetering, van landschap en natuur.

De gunstige voorwaarden voor de landbouw dienen ook voor de toekomst gewaarborgd te worden. Het is van belang om agrarische bedrijfslocatie duurzaam voor de sector te behouden, mede ten behoeve van te verplaatsen agrarische bedrijven op andere locaties. Dit betekent dat bij bedrijven die hun agrarische activiteiten beëindigen geen omschakeling naar een burgerwoning of overige niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk is. Er is geen ruimte voor nieuwe economische dragers, uitgezonderd zeer kleinschalige, routegebonden, recreatieve voorzieningen zoals een Bed and Breakfast of een theeterras. Andere (recreatieve) nevenfuncties worden niet toegestaan. Dit om te voorkomen dat nieuwe functies de ontwikkelingsmogelijkheden van duurzame locaties beperken en om te bevorderen dat agrarisch geschikte locaties duurzaam beschikbaar blijven.

Op een duurzame locatie, in het licht van het reconstructieplan en de Verordening ruimte 2012, kunnen intensieve veehouderijen verder ontwikkelen. Op deze locaties is ook omschakeling naar een intensief veehouderijbedrijf mogelijk. Bedrijfslocaties gelegen binnen een zone van 250 meter rond de kernen en bebouwingsconcentraties vormen geen duurzame locatie. In paragraaf 4.3 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Wonen

Binnen de Lithse Polder worden geen mogelijkheden geboden om nieuwe burgerwoningen te realiseren, ook niet in de vorm van omschakeling van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Nieuwe burgerwoningen zijn ongewenst omdat deze een belemmering kunnen vormen voor aanwezige agrarische bedrijven, of de ontwikkelingsmogelijkheden van die bedrijven.

Wel zullen de wettelijke mogelijkheden van 'plattelandswoningen' gevolgd. Met name voor tweede agrarische bedrijfswoningen zou dat een passende alternatieve bestemming kunnen zijn.

Ruimte-voor-ruimte woningen en toepassing van de provinciale regeling 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties' worden in de Lithse Polder uitgesloten.

Recreatie

De recreatieve aantrekkingskracht en waarde van Lithse Polder is beperkt. Ook in de toekomst zal het grootste deel van de recreanten het plangebied beleven via en vanaf de Maasdijk. Zoals hiervoor al aangegeven, zijn de mogelijkheden voor nevenactiviteiten in de Lithse Polder zeer beperkt.

Het ontwikkelen van nieuwe zelfstandige recreatieve is niet gewenst en om die reden niet toegestaan. Zeer kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten zijn mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een bed and breakfast, verkoop van eigen producten of een theeterras. Recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden worden gezien, in kleinschalige vorm, langs de routes vanuit Geffen en Nuland richting Lith en Lithoijen. Routegebonden recreatie voor fietsers en wandelaars zijn daarbij het uitgangspunt van het beleid.

Vormen van extensieve recreatie (bijvoorbeeld wandelen of vogelen) kunnen een plaats krijgen langs de Hertogswetering en bij de ganzenweide.

Horeca

Binnen de Lithse Polder is één zelfstandig horecabedrijf gevestigd. Deze is positief bestemd. Nieuwe zelfstandige horeca is in deze polder niet gewenst en wordt niet toegestaan.

Ondersteunende horeca is alleen in zeer kleinschalige vorm mogelijk, zoals hiervoor beschreven bij *Recreatie*.

Natuur en water

Binnen de Lithse Polder komen verschillende (potentiële) natuurwaarden voor. Dit betreft met name het ganzeweidegebied, het weidevogelgebied, de eendenkooien en de Hertogswetering.

Het is gewenst om het ganzeweidegebied uit te breiden richting Hertogswetering. Dit dient echter te gebeuren in overleg met betrokken agrariërs en op basis van vrijwillige medewerking van grondeigenaren. Er zal niet dwingend op worden gestuurd. Het verbinden van het ganzeweidegebied en de Hertogswetering kan ook plaats vinden middels sloten met ecologische oevers, maar ook bermen, akkerranden en/of weilandranden met aangepast maaibeheer.

Het centrale deel van de Lithse Polder heeft naast de agrarische functie ook een belangrijke functie voor weidevogels. Voor dit gebied is een weidevogelconvenant van kracht, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot het gebruik van agrarische gronden in het gebied. De rust, de openheid en bij voorkeur een hogere waterstand zijn cruciale factoren voor de aanwezigheid van weidevogels. Op basis van vrijwillige medewerking kan het areaal weidevogelgebied vergroot worden aansluitend aan de verschillende natuurgebieden. Uitbreiding van bouwvlakken binnen het weidevogelgebied is mogelijk. Schade dient zoveel mogelijk beperkt te worden, maar hoeft niet te worden gecompenseerd. Onderdeel van het convenant is ook dat het aanlegvergunningstelsel niet wordt toegepast zolang het weidevogelconvenant wordt nageleefd.

In het gebied komt nog een drietal 'gave' geregistreerde eendenkooien, en een kooirelict voor. Naast waardevol cultuurhistorisch relicten vormen de eendenkooien ook oriëntatiepunten in de Lithse Polder. De eendenkooien worden behouden en de natuurfunctie wordt versterkt door actief natuur- en landschapsbeheer.

Langs Hertogswetering en Roode Wetering is het gewenst om de ecologische verbindingzone verder te ontwikkelen. Dit kan in de vorm van lijnelementen, maar ook in de vorm van stapstenen. Tevens is het gewenst om de Hertogswetering te verbinden met het ganzeweidegebied en met de twee westelijke eendenkooien.

De Oijense Polder: het accentgebied agrarische ontwikkeling met verbreding

De Oijense Polder wordt, net als de Lithse Polder, nog altijd gekenmerkt door een agrarische karakter. Het overgrote deel van deze polder is agrarisch in gebruik. Naast melkveehouderijbedrijven komen hier ook relatief veel intensieve veehouderijen voor. De Oijense Polder kent vergelijkbare gunstige voorwaarden voor de landbouw als de Lithse Polder.

Een deel van de Oijense Polder diende vroeger als overstromingsgebied tijdens de werking van de 'Beerse Overlaat' waardoor men zich hier van oudsher niet vestigde. Tegenwoordig zijn er nog steeds relatief weinig agrarische bedrijven in dit gebied. In deze polder is een landbouwontwikkelingsgebied (LOG) gelegen, waarbinnen drie agrarische bedrijven gevestigd zijn.

Het gebied heeft een open karakter, maar is minder grootschalig dan de Lithse Polder. De Oijense Polder grenst in het zuiden aan de stad Oss, hierdoor heeft de polder ook een functie als stedelijk uitloopgebied. Met name de flanken van de polder worden als recreatieve route richting de Maas en de Maasdijk gebruikt.

Agrarische bedrijvigheid

Net als in de Lithse Polder wordt ook in de Oijense Polder ingezet op het benutten van de agrarisch potentie van het gebied. Een verschil is, dat in de Oijense Polder ook ruimte wordt gegeven voor verbrede landbouw. Dit sluit aan bij de groei van agrotourisme en het feit dat de Oijense Polder een

functie als uitloopgebied voor de stad Oss heeft. De grotere variëteit binnen de agrarische bedrijven zal zich ruimtelijk ook in een grotere variëteit uiten. Gelet op die functie als uitloopgebied wordt vooral gedacht aan recreatieve nevenactiviteiten. Deze worden dan ook actief gestimuleerd.

Doordat hier enerzijds wordt ingezet op het benutten van de gunstige agrarische omstandigheden, maar anderzijds meer functiemenging wordt nagestreefd, is dit gebied in de structuurvisie 'Buitengebied Lith' aangeduid als 'accentgebied agrarische ontwikkeling met verbreding'.

Omschakeling naar niet-agrarische bedrijven op voormalige agrarische bedrijfslocaties is, afhankelijk van de aard en schaal van de bedrijvigheid, mogelijk. Gedacht wordt aan:

- aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid;
- recreatieve voorzieningen;
- kleinschalige bedrijvigheid die qua karakter en uitstraling bij het gebied past.

Voor het landbouwonwikkelingsgebied dienen de bepalingen uit de Verordening ruimte 2012 doorvertaald te worden. Voor dit LOG geldt dat nieuwvestiging is uitgesloten. De huidige drie gevestigde bedrijven zijn geen intensieve veehouderijen. Omschakeling naar een intensief veehouderijbedrijf is op deze locaties wel mogelijk.

Wonen

Het toevoegen van nieuwe burgerwoningen is in de Oijense Polder niet gewenst en wordt niet toegestaan. Wel is het mogelijk om een voormalige agrarische bedrijfswoning om te schakelen naar een burgerwoning. Voorwaarden daarbij zijn dat de burgerwoning geen belemmering zal vormen voor een nabij gelegen agrarisch bedrijf en dat de overtollige bebouwing gesloopt wordt. Deze omschakelingsmogelijkheid is niet mogelijk binnen het landbouwonwikkelingsgebied.

Ook zal, zodra dit wettelijk mogelijk is, de mogelijkheden van 'plattelandswoningen' worden gezien.

Recreatie

Zoals hiervoor al aangegeven is heeft de Oijense Polder een belangrijke functie als stedelijk uitloopgebied voor de stad Oss. Hierdoor is het gebied bij uitstek geschikt voor verdere ontwikkeling van de recreatieve sector.

Op de flanken kunnen de recreatieve routes verder ontwikkeld en versterkt worden. Aan de oostzijde wordt de flank gevormd door een zone langs het Burgemeester Deelenkanaal. Aan de westzijde wordt de flank gevormd door een zone langs de Teeffelse Wetering. Deze flanken sluiten, respectievelijk, aan op de Hemelrijkse Waard en de Maasdijk nabij Boveneind. De mogelijkheden die hier liggen voor de uitbreiding van routestructuren moeten hier benut worden.

Naast deze extensieve vorm van recreëren worden ook mogelijkheden geboden voor de ontwikkeling van recreatieve nevenactiviteiten of nieuwe recreatieve (hoofd)ontwikkelingen op het gebied van dagrecreatie en extensieve verblijfsrecreatie op bestaande bouwvlakken. Het betreft dus enkel verbreding of omschakeling, nieuwvestiging ten behoeve van een recreatieve functie is uitgesloten.

Er worden kansen gezien voor, onder meer :

- vormen van agrotourisme;
- een boerderijwinkel;
- minicampings;
- boerderijterrassen.

Horeca

In de Oijense Polder geldt hetzelfde 'horeca-regime' als op de oeverwal.

Natuur en water

De waterlopen maken in de Oijense Polder het agrarisch gebruik mogelijk. Dit zal de hoofdfunctie van de waterlopen blijven. Wel kunnen meer natuurlijke / ecologische oevers worden gestimuleerd. De Teeffelse Wetering en de Hertogswetering zijn aangeduid als zoekgebied ecologische verbindingzone. Verdere realisatie van deze zones is net als in de Lithse Polder gewenst.

De grondwaterwinvoorziening ten behoeve van drinkwater en het bijbehorende grondwaterbeschermingsgebied nabij Macharen liggen deels ook binnen de Oijense Polder. Het goed en veilig functioneren van deze voorziening is van groot maatschappelijk belang.

4.3 Agrarische bedrijven

4.3.1 Algemeen

Zoals eerder is aangegeven in hoofdstuk 3 is de agrarische sector van groot belang in het buitengebied van de voormalige gemeente Lith. Het is de belangrijkste economische sector in het buitengebied en voortdurend aan verandering onderhevig, niet in de laatste plaats door ingrijpende beleidswijzigingen gevolg van onder andere het reconstructieplan, provinciale structuurvisie en verordening en regelgeving op het gebied van geur en natuur.

De ontwikkelingen in de agrarische sector leiden tot de noodzaak om te kijken naar passende nieuwe economische dragers. Daarbij moet zowel aan verbreding als aan opvolgfuncties gedacht worden. Als deze nieuwe economische dragers niet gevonden worden zal dat kunnen leiden tot verval en verpaupering van het buitengebied.

De provinciale structuurvisie en de doorvertaling daarvan in de provinciale Verordening ruimte 2012 en de integrale zonering van de reconstructiewet leggen een stevig pakket beleidsuitgangspunten op het buitengebied (en dan met name op de intensieve veehouderijsector), die in dit bestemmingsplan worden doorvertaald.

In onderhavig bestemmingsplan worden de volgende sectoren binnen de land- en tuinbouw onderscheiden:

- intensieve veehouderijbedrijven;
- grondgebonden agrarische bedrijven;
- geiten- en schapenhouderijen;
- glastuinbouwbedrijven;
- overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven.

4.3.2 Definiëring

De volgende definities worden in het bestemmingsplan gebruikt voor deze typen van bedrijven. Bij de definiëring van de agrarische bedrijven is aansluiting gezocht bij de provinciale Verordening ruimte 2012.

Agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf is gedefinieerd als een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) of het houden van dieren. Vanwege het publieksgerichte karakter en het ontbreken van voortgebrachte producten, wordt een manege dan ook niet als agrarisch bedrijf gekenschetst. Paardenhouderijen zijn afhankelijk van de concrete bedrijfsvoering al dan niet als agrarisch bedrijf te beschouwen.

Intensieve veehouderij

Een intensieve veehouderij is een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier- of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij.

Strikt genomen zijn geiten- en schapenhouderijen normaal ook te beschouwen als intensieve agrarische bedrijven. Voor geiten- en schapenhouderijen is in dit bestemmingsplan echter een aparte regeling opgenomen, omdat met name in de Verordening ruimte 2012 hiervoor andere regelgeving is opgenomen. De geiten- en schapenhouderijen zijn ook uitgezonderd van de definitie van intensieve veehouderij.

Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven zijn doorgaans ook grondgebonden, maar dit is sterk afhankelijk van de aard van de bedrijfsvoering.

In de definitie van 'intensieve veehouderij' is expliciet bepaald dat grondgebonden melkrundveehouderijen niet onder de definitie hiervan vallen. Dit zijn in ieder geval melkrundveehouderijen die op de huiskavel en de directe omgeving voldoende areaal grond ter beschikking hebben voor ruwvoederproductie en/of weidegang. Om als grondgebonden bedrijf aangemerkt te worden, is weidegang dan ook niet per definitie een vereiste. Een indicatie voor de aard van de bedrijfsvoering wordt gegeven door het gebruikte stalsysteem en de feitelijke inrichting van de stal. Voor de vraag of er voldoende areaal grond voor ruwvoederproductie aanwezig is, wordt nagegaan hoe de ligging van de stallen ten opzichte van aangrenzende gronden en de omvang van de aangrenzende gronden is. Het raadplegen van de vereiste milieuvergunning of melding en de metingen zijn tevens een hulpmiddel. Bij een aanvraag voor uitbreiding van het bedrijf moet de ondernemer het al dan niet grondgebonden zijn onderbouwen. De normen voor ruwvoerproductie en weidegang zullen nader uitgewerkt worden in beleidsregels.

Glastuinbouw

Een glastuinbouwbedrijf wordt omschreven als een (niet-grondgebonden) agrarisch bedrijf waarin de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen. In het plangebied is één glastuinbouwbedrijf aanwezig.

Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is gedefinieerd als een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt. Onder 'overig-niet grondgebonden agrarisch bedrijf' worden alle niet-grondgebonden agrarische bedrijven verstaan, met uitzondering van intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven. Een voorbeeld van overig niet-grondgebonden bedrijven zijn champignonkwekerijen.

4.3.3 Bestaande bedrijven en toekenning van bouwvlakken

Omvang bedrijfsmatige activiteiten

Bij het bepalen welke agrarische bedrijven in aanmerking komen voor een agrarische bedrijfsbestemming is allereerst nagegaan of locaties die in de vigerende plannen een agrarische bedrijfsbestemming hebben, opnieuw in aanmerking komen voor een agrarische bedrijfsbestemming. Om in aanmerking te komen voor een agrarische bedrijfsbestemming moet er sprake zijn van agrarische bedrijfsactiviteiten. Dat wil zeggen dat er sprake is van agrarische (primaire plantaardige en/of dierlijke) productie. Bovendien moet deze activiteit bedrijfsmatig worden uitgeoefend.

Bij de vraag omtrent toekenning van een agrarisch bouwvlak hanteren wij de volgende indeling:

- 0-12 nge: burgerwoning;
- vanaf ongeveer 12: agrarisch bouwvlak

Nge staat voor Nederlandse grootte-eenheden. De Nederlandse grootte-eenheid (nge) is een reële economische maatstaf die gebaseerd is op het brutostandaardsaldo (bss, opbrengsten minus bepaalde specifieke kosten). Het is een maat waarmee de economische omvang van agrarische activiteiten wordt weergegeven. De nge per technische productie-eenheid (ha, dier) wordt berekend door de bss van de productie-eenheden te delen door een bepaalde deelfactor, die per jaar kan verschillen. De nge wordt zowel gebruikt om de absolute bedrijfsomvang van agrarische bedrijven of sectoren weer te geven als om de specialisatiegraad van bedrijven te bepalen.

Een omvang onder de 12 nge wordt als niet-bedrijfsmatig beschouwd. Er is dan nauwelijks sprake van een bedrijfsvoering, hoewel deze agrarische activiteiten wel tot 'winst' kunnen leiden. Een bedrijfsvoering van 30 nge komt overeen met bijvoorbeeld 21.500 vleeskuikens, 25 melk- en kalfkoeien of 763 vleesvarkens. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen volwaardige en niet-volwaardige agrarische bedrijven. Als er sprake is van min of meer bedrijfsmatige activiteiten, dan wordt in principe een agrarische bouwvlak toegekend aan bestaande agrarische bedrijven.

Bij de huidige stand van de techniek zal de productieomvang van een agrarisch bedrijf een omvang moeten hebben van minimaal 40 à 50 nge om enig perspectief te bieden en om een redelijk inkomen te verkrijgen voor één volwaardige arbeidskracht. Deze norm betekent overigens niet dat kleinere bedrijven per definitie onrendabel zijn. De praktijk leert dat bedrijven van 10 tot 30 nge vaak nog als volwaardig eenmansbedrijf kunnen functioneren, bijvoorbeeld wanneer er een relatief groot eigen vermogen is (weinig geleend geld).

Voor het toekennen van een bouwvlak, al dan niet met de aanduiding 'intensieve veehouderij', 'glastuinbouw', 'geiten- of schapehouderij' of 'overig-niet grondgebonden agrarisch bedrijf' is behalve de omvang van het bedrijf ook de ligging van het bedrijf van belang in verband met de grootte en situering van het bouwvlak.

Handhaving bestaande rechten

Het vertrekpunt bij het toekennen van de bouwvlakken is het respecteren van in (actuele) bestemmingsplannen toegekende bouwrechten. Voor het plangebied geldt dat de bouwrechten uit de geldende bestemmingsplannen (die gebaseerd zijn op het Streekplan van 1992) worden gerespecteerd inclusief de in de planperiode verkregen rechten (zoals bouwvlakwijzigingen en bouwvergunningen). Concreet betekent dit dat de bestaande rechten uit de vigerende plannen zullen worden gehandhaafd, met inachtneming van het concentratiebeginsel. Alleen binnen extensiveringsgebied worden met de toepassing van het beginsel 'slot op de muur' (zie paragraaf 4.3.5) de bestaande bouwrechten uit het geldende bestemmingsplan niet gerespecteerd. Toepassing hiervan volgt rechtstreeks uit de Verordening ruimte 2012. Van deze op grond van het geldende bestemmingsplan bestaande rechten, kan op grond van de rechtstreekse doorwerking van de Verordening ruimte 2012, toch geen gebruik meer worden gemaakt. Wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsbepalingen worden uitdrukkelijk niet als onderdeel van de bestaande rechten beschouwd.

Het ruimtelijk beleid is er op gericht om goede agrarische locaties voor de agrarische sector te behouden. Deze locaties liggen voornamelijk in de Lithse polder. In de Lithse polder is dan ook omschakeling van een agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemming 'wonen', maar ook naar een bestemming 'Bedrijf' of 'Recreatie' niet toegestaan. Bestaande agrarische bouwvlakken waarop op dit moment geen agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, behouden dan ook hun agrarische bestemming. In andere delen van het plangebied is omschakeling van een agrarische bedrijfsbestemming naar een bestemming 'wonen' onder voorwaarden, wel mogelijk.

Het uitgangspunt dat bestaande rechten worden gehandhaafd, heeft evenwel niet tot gevolg dat bouwvlakken niet zijn gewijzigd. Met respect voor de bestaande omvang, is in bepaalde situaties tot wijziging van het bouwvlak overgegaan op grond van met name landschappelijke en stedenbouwkundige motieven. Verder is ook op grond van provinciaal beleid tot wijziging van bouwvlakken overgegaan. In het vigerende bestemmingsplan zijn de agrarisch bouwvlakken (meestal) aan de voorzijde niet tot de weg gelegd, maar op de voorgevel van de agrarisch bedrijfswoning. De voortuin, inrit en andere bedrijfsmatige voorzieningen voor de voorgevelrooilijn vallen dan ook vaak buiten het bouwvlak, maar zijn vaak wel al (tientallen) jaren aanwezig. Op basis van de Verordening ruimte 2012 moeten alle voorzieningen van het bedrijf binnen het bouwvlak liggen. Dit is in onderhavig bestemmingsplan verwerkt, de voorzieningen zijn binnen het bouwvlak getrokken. Alleen de intensief gebruikte delen voor de voorgevelrooilijn behoren bij het bouwvlak; extensieve paardenweides en dergelijke niet. Het bouwvlak is aan andere zijden in principe niet verkleind met de oppervlakte die voor de voorgevelrooilijn bij het bouwvlak is getrokken.

Sleufsilo's

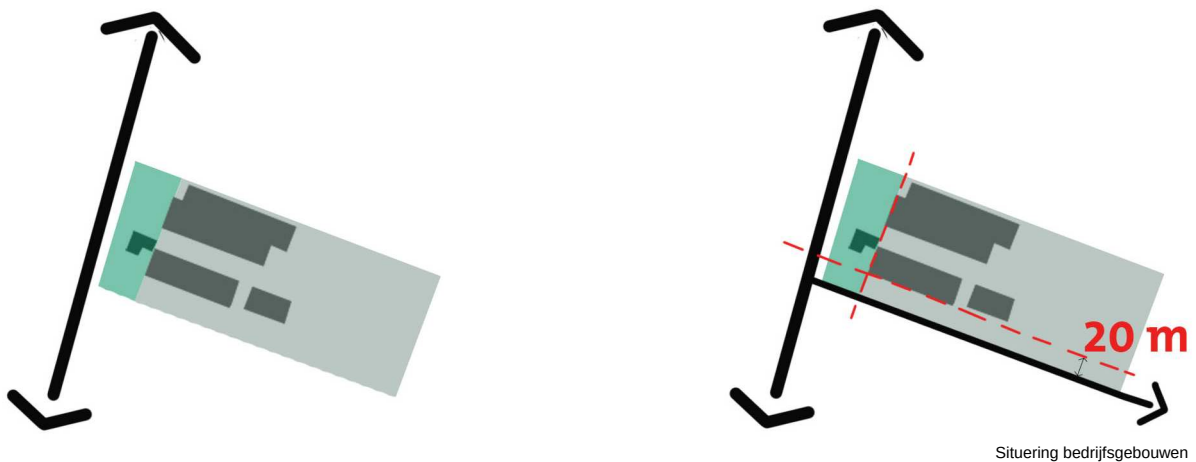
Bij een groot aantal agrarische bedrijven in het plangebied zijn in de huidige situatie sleufsilo's buiten het bouwvlak gesitueerd. Voor deze sleufsilo's kon tot enkele jaren geleden ook een bouwvergunning worden verleend, hoewel in lang niet alle situaties hiervoor een bouwvergunning is gevraagd. Sleufsilo's horen conform het provinciaal beleid binnen het bouwvlak. Als in het verleden hiervoor een bouwvergunning is verleend, zijn deze sleufsilo's binnen het bouwvlak getrokken zonder dat gekort wordt op andere delen van het bouwvlak. Ook reeds lang bestaande sleufsilo's waarvoor geen bouwvergunning is verleend, zijn in principe binnen het bouwvlak getrokken. Waar mogelijk, is dit gepaard gegaan met een verkleining van het bouwvlak op andere plaatsen om de oppervlakte van het bouwvlak gelijk te houden.

4.3.4 Stedenbouwkundige aspecten

Binnen een bouwvlak moet bebouwing worden geconcentreerd. Ook sleufsilos, kuilvoerplaten en mestopslag moeten binnen het bouwvlak. Er geldt, met uitzondering van intensieve veehouderijbedrijven binnen extensiveringsgebied, geen maximaal bebouwingspercentage binnen een bouwvlak. In principe mag dit volledig worden bebouwd.

Binnen een bouwvlak geldt wel een aantal stedenbouwkundige voorschriften. Zo is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen (die varieert per landschapstype) en moet bedrijfsbebouwing achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd. Hierdoor wordt een evenwichtig ruimtelijk beeld gecreëerd. Op hoeksituaties, waarbij wel sprake is van twee voorgevelrooilijnen, wordt slechts één achtergevellijn gehanteerd. De hoofdrichting in situering van de woning en het bedrijf is hierbij bepalend; over het algemeen richt het bedrijf zich in hoeksituaties duidelijk naar één zijde.

In onderstaande figuren is de positionering van bedrijfswoning ten opzichte van de bedrijfswoning voor een 'gewone' situatie en een hoeksituatie gevisualiseerd.



Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen opleggen bij bouwplannen die verder voldoen aan het bestemmingsplan. Doel hiervan is met name het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit. Concentratie van bebouwing is hierbij ook uitgangspunt. Onder andere het beeldkwaliteitplan wordt gehanteerd als toetsingskader voor het stellen van nadere eisen.

Afwijking bouwhoogtes

Gezien de specifieke kwaliteiten van elk landschapstype is differentiatie van de goot- en bouwhoogtes per landschapstype wenselijk. Juist de goot- en bouwhoogtes van gebouwen hebben een grote invloed op de omgeving. Dit is dan ook in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan opgenomen. Op de oeverwal zijn de mogelijkheden voor wat betreft goot- en bouwhoogte beperkter dan in beide polders.

In het bestemmingsplan is er onder voorwaarden de mogelijkheid af te wijken van de goot- en bouwhoogte om zo ruimte te bieden aan een praktische bedrijfsvoering. De goothoogte kan hierbij maximaal 5 meter en de bouwhoogte kan maximaal 12 meter hoog worden. Dit geldt voor alle landschapstypes. De (lagere) goot- en bouwhoogten die in de regels zijn opgenomen, zijn in de ruime meerderheid van de bouwplannen voldoende. In die gevallen waar men echt niet uit de voeten kan met deze hoogten zal maatwerk geleverd worden. Hogere goot- en/of bouwhoogten zullen alleen worden toegestaan indien dit ruimtelijk acceptabel is.

In de directe nabijheid van historische bebouwing zijn hogere goothoogtes meestal ongewenst. Het contrast tussen de vaak lage goten bij historische bebouwing en de hoge goot bij de nieuwe bebouwing is al snel te groot. Aan de landschapszijde is in de meeste situaties een lage goot gewenst om de overgang naar het landschap geleidelijk te maken. Aan de erfzijde is het in deze situatie wel mogelijk een hogere goot te hanteren. Gedacht kan worden aan kapschuren, waarbij de voorzijde vanaf de openbare weg niet in het oog springt, terwijl de kapschuur aan de landschapszijde een lage goot heeft.

In de polders is een hogere goothoogte voorstelbaar bij nieuwe stallen waarbij de gevel open is en er direct zicht is op het vee in de stal. Dit is alleen voorstelbaar in combinatie met een royale kap.

In een kleinschalig landschap waar ook woonbebouwing voorkomt, bijvoorbeeld in bebouwingsconcentraties, zijn grootschalige bouwmassa's ongewenst. Een hoge goothoogte past niet in dit gebied terwijl een relatief hoge bouwhoogte zich beter verdraagt ten opzichte van de omliggende bebouwing.

Een dak-gevelverhouding van 2:1 heeft de voorkeur bij landelijke bebouwing. Grote gesloten dakvlakken zijn karakteristiek in het landelijk gebied. Met deze verhouding is een goede inpassing relatief eenvoudig te realiseren. Er zijn situaties denkbaar dat deze optimale verhouding niet gehaald wordt. Afwijken is onder voorwaarde mogelijk mits de hoogte van het dak groter is dan de hoogte van de gevel.

4.3.5 Uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven

Binnen bepaalde grenzen, wordt de agrarische sector groeiruimte geboden. Deze uitbreidingsruimte is voornamelijk afhankelijk van de aard van het bedrijf en de ligging daarvan. Uitgangspunt van beleid is dat concentratie van voorzieningen moet plaatsvinden binnen het bouwvlak en dat zuinig wordt omgegaan met ruimte. Uitbreiding van een bouwvlak moet dan ook noodzakelijk zijn. Wij vragen met betrekking tot de vraag of de uitbreiding noodzakelijk is advies aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Binnen deze adviescommissie is specialistische kennis aanwezig met betrekking tot met name de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven, in combinatie met inhoudelijke landbouwspecifieke kennis.

Intensieve veehouderij binnen extensiveringsgebied

De Verordening ruimte 2012 heeft voor extensiveringsgebieden de volgende regels opgenomen:

1. Binnen gebouwen mag hooguit één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
2. Uitbreiding van bouwvlakken is niet toegestaan;
3. Uitbreiding van bebouwing binnen het bestaande bouwvlak van intensieve veehouderijen was mogelijk tot 1 oktober 2010. Vanaf die datum geldt als maximum omvang de bestaande bebouwing op die datum of in de in aanbouw of vergunde bebouwing ("slot op de muur");
4. Het bestaand stedelijk gebied maakt geen deel uit van het reconstructieplan. In de verordening zijn de regels voor intensieve veehouderijen, gelegen in dat gebied, gelijk gesteld met die voor de extensiveringsgebieden.

Deze regels zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Als uitvloeisel van onderdeel 3 van bovengenoemde opsomming, is voor de intensieve veehouderijen binnen extensiveringsgebied een maximaal bebouwingoppervlakte opgenomen dat gebaseerd is op de bestaande, legale, bedrijfsvoering. De bedrijfswoning met maximaal 100 m² aan bijgebouwen is daarbij van deze maximale bebouwingsoffervlakte uitgezonderd.

Intensieve veehouderij in verwevingsgebieden

Voor de toekenning van een agrarisch bouwvlak in verwevingsgebied geldt dat voor de vaststelling van een bouwvlak de bouwrechten uit de geldende bestemmingsplannen (gebaseerd op het Streekplan 1992) worden gerespecteerd, inclusief de in de planperiode verkregen rechten (zoals bouwvlakwijzigingen en bouwvergunningen).

Duurzame locaties

In de verwevingsgebieden is sprake van een menging van functies van onder meer landbouw, wonen en natuur. In deze gebieden is vanuit reconstructiedoelstellingen hervestiging en uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven mogelijk op die plaatsen waar de ruimtelijke kwaliteit of de aanwezige functies zich daar niet tegen verzetten. Om de hiervoor noodzakelijke afweging te maken wordt het begrip duurzame locatie gehanteerd.

In dit bestemmingsplan is het begrip duurzame locaties opgenomen in de begripsbepalingen. Er is alleen maar sprake van een duurzame locatie wanneer uitbreiding vanuit het oogpunt van ruimte, milieu en volksgezondheid aanvaardbaar is.

Tot nu toe is bij de beoordeling of een locatie duurzaam is, gebruik gemaakt van de handleiding duurzame locaties van de provincie. In de Verordening ruimte 2012 is een definitie opgenomen voor het begrip duurzame locatie:

‘Een locatie voor een intensieve veehouderij is duurzaam als:

- a. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot hervestiging, omschakeling of uitbreiding ter plaatse;
- b. zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;
- c. de beoogde ontwikkeling zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar is.

Concrete onderdelen van de duurzame locatie-toets zijn onder andere:

- Een toets aan de dan actuele milieunormen – en regels die gelden voor intensieve veehouderijen, zoals de Wet geurhinder en Veehouderij (voorgond- en achtergrondbelasting), de Natuurbeschermingswet (inclusief de provinciale Verordening Stikstof en Natura 2000) en normen m.b.t. de luchtkwaliteit.
- Een evenredige verdeling van de milieuruimte.
- Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij ook een toets aan de cumulatieve milieubelasting (bijvoorbeeld geurhinder) van belang is. Ook de richtafstanden uit de VNG-brochure ‘bedrijven en milieuzonering’ spelen hierbij een rol, met name voor milieuaspecten die geen onderdeel uit (kunnen) maken van de milieuvergunning;
- Een beoordeling van gezondheidsrisico's. Gelet op het voorzorgprincipe, wordt een agrarische locatie die binnen 250 m van een kern of van een bebouwingconcentratie is gelegen in ieder geval niet als duurzaam aangemerkt. In bijlage 1 bij deze toelichting is de ligging van de kernen en de bebouwingsconcentraties aangegeven. Getoetst wordt aan de actuele inzichten met betrekking tot de relatie tussen gezondheid en veehouderij;
- De toepassing van zuinig ruimtegebruik;
- De noodzaak tot uitbreiding, waarbij er voor het bedrijf sprake moet zijn van een gezond toekomstperspectief. Dit kan ook tot gevolg hebben dat een bedrijf te klein is om als duurzame locatie aan te merken;
- Een beoordeling van landschappelijke aspecten. Dit betreft onder andere de landschappelijke inpassing van het bouwvlak, maar ook een toets aan het gemeentelijk landschapsbeleid zoals dat onder andere is vastgelegd in de structuurvisie voor het buitengebied van Lith en het beeldkwaliteitplan ‘Buitengebied Lith’.

Door middel van beleidsregels zal, als daar behoefte aan is, de duurzame locatietoets verder worden geconcretiseerd. Hiervan kan sprake zijn als nieuw (milieu)onderzoek hiertoe aanleiding geeft of als er op een bepaald aspect nieuw (landelijk, provinciaal of gemeentelijk) beleid wordt ontwikkeld.

In het kader van de duurzame locatietoets is advies noodzakelijk van de Adviescommissie agrarische bouwaanvragen.

Bouwvlakken voor intensieve veehouderij kunnen in verwevingsgebieden met een wijzigingsbevoegdheid worden vergroot tot 1,5 ha. Aan deze vergroting zijn de volgende eisen gesteld:

1. Binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren, met uitzondering van voliëre- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.
2. Er moet sprake zijn van een duurzame locatie.
3. Minimaal 10% van het bouwvlak moet worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.

Uitbreiding intensieve veehouderij in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG)

Nieuwvestiging van een intensieve veehouderij is niet toegestaan op basis van het provinciaal beleid (maar was al niet mogelijk binnen het reconstructiegebied Maas en Meierij). Uitbreiding tot 1,5 ha is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

1. Binnen gebouwen mag hooguit één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
2. Bij uitbreiding van bouwvlakken (tot 1,5 hectare) moet minimaal 10% van het bouwvlak worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.

Aan Gedeputeerde Staten was tot eind 2011 de bevoegdheid toegekend om landbouwontwikkelingsgebieden of delen daarvan aan te wijzen waar in principe door GS afwijking verleend kan worden voor vergroting van bouwvlakken voor de intensieve veehouderij boven 1,5 ha tot een maximum van 2,5 ha. In de eerste actualisatie van de provinciale Verordening ruimte 2012 is de uitbreidingsmogelijkheid tot 2,5 ha geschrapt, zodat ook binnen het LOG nu uitbreiding alleen tot 1,5 ha mogelijk is.

Uitbreiding grondgebonden agrarische bedrijven

Het provinciaal beleid heeft voor grondgebonden agrarische bedrijven geen maxima opgenomen. Op basis van landschappelijke overwegingen is het opnemen van een maximum echter wel noodzakelijk. Afhankelijk van de aard en schaal van het landschap en mede gelet op de functie van een bepaald gebied, is een bepaald maximum opgenomen voor grondgebonden bedrijven waarnaar kan worden toegegroeid door middel van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. De gemeente staat onder voorwaarden uitbreiding toe tot 1,5 ha binnen de oeverwal, gelet op het kleinschalig karakter hiervan en de menging aan functies. Voor een beschrijving van dit landschapstype wordt verwezen naar de eerdere hoofdstukken in deze toelichting. Binnen de Oijense Polder kan tot 2 ha worden uitgebreid en binnen de Lithse polder tot 2,5 ha. Dit laatste gebied is het meest grootschalig van karakter (en kan dus grotere bouwvlakken aan) terwijl ook functioneel de grondgebonden landbouw in dit gebied het beste op zijn plek is.

Geiten- en schapehouderij

In de Verordening Ruimte 2012 is een bouwstop opgenomen voor geiten- en schapehouderij. Wij hebben deze agrarische bedrijven dan ook als zodanig aangeduid. Deze regeling heeft een tijdelijk karakter. Op dit moment is echter niet bekend of, en zo ja welke, regeling na de tijdelijke regeling in de provinciale verordening wordt opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn, net als voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied, de geiten- en schapehouderijen op de muur begrensd. Voor deze bouwvlakken is een maximaal bebouwingsoppervlak opgenomen.

Overig niet-grondgebonden agrarische bedrijven

Overig niet-grondgebonden bedrijven (niet zijnde intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijven) komen in het plangebied niet voor. Wel is sommige gebieden, buiten de groenblauwe mantel, omschakeling naar een overige niet-grondgebonden bedrijf onder voorwaarden mogelijk. De regels in onderhavig bestemmingsplan bieden voor overig niet-grondgebonden bedrijven buiten de groenblauwe mantel dan ook uitbreidingsmogelijkheden waarbij het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1,5 ha.

Omschakeling naar intensieve veehouderij

In verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden is hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij in principe toegestaan op een duurzame locatie. Deze hervestiging of omschakeling dient bij voorkeur bij te dragen aan de afwaartse beweging van de intensieve veehouderij uit extensiveringsgebied, zoals omschreven in het Reconstructieplan Maas en Meierij. Het beleid ten aanzien van duurzame locaties en de bijkomende verplichtingen en eisen zijn reeds hiervoor gegeven.

Overige omschakelingen

Omschakeling op een agrarisch bouwvlak naar een grondgebonden bedrijf is altijd rechtstreeks mogelijk. Op ieder agrarisch bouwvlak mag (ook) grondgebonden landbouw plaatsvinden. Omschakeling naar een niet-grondgebonden bedrijf (niet zijnde intensieve veehouderij of glastuinbouw) is alleen onder voorwaarden mogelijk in de Oijense polder en de Lithse polder tot een maximaal bouwvlak van 1,5 ha.

4.3.6 Nevenactiviteiten en omschakelingsmogelijkheden

Nevenactiviteiten en omschakelingsmogelijkheden per landschapstype

Binnen de Lithse Polder hebben agrarische bedrijven nog volop groeipotentieel, hoewel ook daar voldaan moet worden aan de (hier voor genoemde) ruimtelijke criteria. Omdat geen nieuwvestiging van agrarische bouwvlakken mogelijk is, zijn we zuinig op bestaande agrarische bouwvlakken op goede agrarische locaties. Deze bouwvlakken bevinden zich voornamelijk in de Lithse Polder. Voorkomen moet verder worden dat in dat gebied agrarische bedrijven hinder ondervinden in hun bedrijfsvoering van niet-agrarische activiteiten op andere locaties. Binnen de Lithse Polder worden dan geen mogelijkheden geboden voor andere dan agrarische activiteiten op het bouwvlak, terwijl ook omschakeling naar andersoortige bedrijvigheid niet mogelijk is.

Ook binnen de Oijense polder ligt een aantal goede agrarische locaties, maar vanwege de nabijheid van de stad Oss en de beleidsmatige wens tot een wat grotere functiemenging, worden hier meer mogelijkheden geboden voor andere activiteiten als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. Omschakeling kan alleen naar buitengebiedgebonden functies en naar recreatie.

Op de oeverwal is sprake van een sterkere functiemenging en hebben agrarische bedrijven een wat kleinschaliger karakter. Omschakeling kan naar een aantal buitengebiedgebonden functies en naar recreatie is onder voorwaarden mogelijk. Agrarisch-technische bedrijven zijn in dit gebied niet toelaatbaar, vanwege het kleinschalig karakter van het gebied en de veelal minder goede ontsluitingswegen.

De bebouwingsconcentraties zijn de dichtst bebouwde delen van het buitengebied, waarbij er sprake is van (relatief) veel functiemenging. In deze gebieden worden de meest uitgebreide mogelijkheden geboden voor functieverandering en nevenactiviteiten. Functies als dienstverlening, zorgvoorzieningen en ambachtelijke bedrijvigheid zijn alleen in de bebouwingsconcentraties toelaatbaar.

Concretisering nevenactiviteiten

Nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf kunnen worden gerealiseerd met een binnenplanse afwijking van de gebruiksregels. Hieronder wordt nader ingegaan op een aantal aspecten van deze afwijkingsregeling.

De eerste vraag die beantwoord moet worden bij een aanvraag voor activiteiten, is de vraag of de gevraagde activiteit überhaupt als nevenactiviteit moet worden beschouwd (en dus als strijdig met de agrarische bestemming), of als verlengde van de agrarische bedrijfsvoering moet worden beschouwd (en dus in overeenstemming met de agrarische bestemming). Welke activiteiten in overeenstemming worden beschouwd met de agrarische bedrijfsvoering, is de laatste jaren aan verandering onderhevig geweest. Zo was in het verleden het helpen op het bedrijf van gehandicapten al snel strijdig (en werd gezegd dat er sprake was van een zorgboerderij). In het algemeen moeten activiteiten die in het verlengde van de agrarische bedrijfsvoering liggen of te maken hebben met educatie over het primair proces, als in overeenstemming met de agrarische bestemming worden beschouwd. Wel moet het ruimtegebruik hiervoor in redelijkheid noodzakelijk zijn. Educatie in de vorm van het 'klasseboerenproject' is dus geen nevenactiviteit.

De regeling voor kleinschalige nevenactiviteiten is opgenomen als een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. In artikel 3.5 is een aantal criteria opgenomen. Hieronder komt een aantal criteria aan bod.

Doel van de regeling is om een zo ruim mogelijke regeling voor vooral recreatieve nevenactiviteiten te maken; enerzijds ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering, maar zeker ook ter stimulering van de toeristisch-recreatieve voorzieningen. De mogelijkheden zijn wel, zoals hiervoor uiteengezet, afhankelijk van het gebied waar binnen het bedrijf is gelegen; in zuiver agrarische gebieden (de Lithse Polder) zijn nagenoeg geen nevenactiviteiten mogelijk, omdat daar de agrarische activiteiten alle ruimte moeten krijgen en niet gehinderd mogen worden door andere activiteiten. Op de oeverwal, de Oijense

Polder en in bebouwingsconcentraties zijn er meer mogelijkheden, ook voor andere dan recreatieve activiteiten.

Algemene criteria

Naast de in de tabel genoemde criteria, is ook een aantal algemene criteria opgenomen waaraan getoetst moet worden. Het betreft hier de onevenredige aantasting van ruimtelijke kwaliteit, gebruiksmogelijkheden van aangrenzen gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de woonsituatie. Het betreft hier algemene criteria die van geval tot geval moeten worden beoordeeld.

Bij een agrarisch bedrijf

Er moet ter plaatse een agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Als er geen agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, is er, bij het starten van de niet-agrarische activiteiten, sprake van omschakeling en zou aan de regels voor omschakeling (die in een wijzigingsregeling zijn opgenomen) getoetst moeten worden. Van belang is de vraag wanneer er nog sprake is van een agrarisch bedrijf. De grootte van een agrarisch bedrijf wordt uitgedrukt in nge. Op de website van het Landbouw Economisch Instituut (LEI) is bedrijfsvoering om te rekenen naar NGE; zowel vee als landbouwgrond telt mee bij de berekening van nge. Vanaf 10 a 12 nge is sprake van een (hele kleine) bedrijfsmatige activiteit; agrarische bouwvlakken met een dergelijke veestapel hebben in onderhavig bestemmingsplan hun agrarisch bouwvlak behouden. Bij een dergelijke bedrijfsvoering is nauwelijks sprake van een écht agrarisch bedrijf. Bij toepassing van de regeling voor nevenactiviteiten is dat ook niet noodzakelijk. Een kleine agrarisch tak is voldoende.

Grootte nevenactiviteiten

Het totaal aan nevenactiviteiten mag niet meer dan 500 m² bedragen. De maximaal toelaatbare oppervlakte is onder andere afhankelijk van de aard van de nevenactiviteit en de daarvoor benodigde ruimte. Het bestemmingsplan schrijft geen bepaalde verhouding voor tussen de grootte (bijvoorbeeld in omzet of in vierkante meters) van de agrarische bedrijfsvoering en de grootte van de recreatieve nevenactiviteiten. Dat is ook lastig; in de praktijk kan een varkenstak met 2000 varkens een negatief rendement opleveren terwijl een paardenfokkerij met 10 paarden een riant inkomen kan genereren. Als de nevenactiviteiten onder de 500 m² blijft, is dat voldoende om als nevenactiviteit te worden aangemerkt, ook al is er alleen een kleine agrarische tak.

Uitgeoefend als niet-zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf

Er mag geen (feitelijke en planologische) afsplitsing plaatsvinden van de neventak, zodat deze gaat functioneren als een zelfstandig bedrijf. Dit criterium betekent echter niet dat de neventak in het verlengde moet liggen van de agrarische bedrijfsvoering en er ook mee te maken moet hebben. Dat kan ook niet; in bijlage 2 (zie hieronder) wordt een aantal vormen van nevenactiviteiten genoemd die nooit in het verlengde van de agrarische bedrijfsvoering kunnen liggen.

Voldoen aan bijlage 2

In bijlage 2 van het bestemmingsplan is met name opgenomen welke soort nevenactiviteit in welk gebied kan. Tevens is een aantal extra criteria opgenomen waaraan voldaan moet worden. Zo is opgenomen dat er voor wat betreft verblijfsrecreatie maximaal 6 eenheden kunnen worden gerealiseerd. Het benoemen van het aantal eenheden is gedaan om het aantal groepen dat tegelijkertijd op het bedrijf verblijft, te kunnen beperken, ook in relatie tot verkeer e.d.. Er is geen maximum van het aantal personen per eenheid genoemd. Ook een groepsaccommodatie van bijvoorbeeld 25 personen, verdeeld over enkele eenheden, kan onder deze regeling vallen.

Geen milieuhygiënische bezwaren

Dit criterium heeft twee kanten. Aan de ene kant mogen omwonenden geen hinder ondervinden van de nevenactiviteiten, aan de andere kant moet de nevenactiviteit milieutechnisch inpasbaar zijn in relatie tot omliggende bedrijven en functies. Bij de milieuhygiënische inpasbaarheid speelt onder andere een rol of de activiteit milieutechnisch is te vergunnen. Verder moet ook getoetst worden aan de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure worden richtafstanden genoemd die in principe aangehouden moeten worden tussen functies die elkaar kunnen bijten. Deze richtafstanden zijn echter wel gestandaardiseerde normen. Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden.

Minicamping

De regeling met betrekking tot minicampings staat los van de binnenplanse afwijkingsregeling voor nevenactiviteiten en kan dus bovenop de regeling voor nevenactiviteiten worden toegepast. Het totaal aantal vierkante meters voor nevenactiviteiten (500 m²) dat in de toelichting wordt genoemd, is dus niet van toepassing op een minicamping. Als aan de criteria voor minicampings wordt voldaan, is er in principe geen reden om de binnenplanse afwijking niet toe te passen. Concurrentieverhoudingen of iets dergelijks spelen geen rol bij de beoordeling; wel kan, als er veel minicampings komen in een bepaald gebied, ruimtelijke kwaliteit een rol spelen bij de beoordeling.

Gebouwde voorzieningen ten behoeve van de minicamping, zoals een sanitairblok, moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Omwille van het toeristisch gebruik, mogen minicampings niet jaarrond gebruikt worden.

- Aantal plaatsen

Het aantal plaatsen mag maximaal 25 bedragen. Aangezien staanplaatsen op een minicamping doorgaans niet zijn afgebakend, is het lastig om te bepalen of hieraan wordt voldaan. Op één staanplaats kunnen in ieder geval wel meerdere kampeermiddelen worden geplaatst. Een 'hoofdtent' met bijzettentje of bijvoorbeeld een aantal kleine tentjes voor een groep moeten ook kunnen.

- Geen stacaravans en recreatieve gebouwen

Doel van de regeling is dat er geen vaste recreatieve onderkomens worden geplaatst die als bouwwerk kunnen worden beschouwd. De wintersluiting van de minicamping voorkomt dit ook al deels. Er zijn in principe dus alleen kampeermiddelen (zie definitie in het bestemmingsplan) toegestaan. Naast stacaravans is het ook niet gewenst dat er andere recreatieve onderkomens worden geplaatst die als bouwwerk kunnen worden beschouwd. Als een minicamping buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd, kunnen er überhaupt geen recreatieve verblijven worden geplaatst die als bouwwerk kunnen worden beschouwd, omdat daar niet kan worden gebouwd. Binnen het bouwvlak kan er eventueel wel worden gebouwd. Als er toch recreatieve onderkomens worden geplaatst die als bouwwerk zijn te beschouwen, dan vallen ze binnen de regeling van kleinschalige activiteiten en moeten ze binnen de 500 m² en 6 eenheden worden gerealiseerd.

Ambachtelijke bedrijvigheid

Binnen bebouwingsconcentraties is ook ambachtelijke bedrijvigheid als nevenactiviteiten toegestaan. Van ambachtelijke bedrijvigheid is sprake als er geen sprake is van een volledig fabrieksmatig proces, maar ook sprake is van een grote mate van handwerk.

Eisen bij omschakeling

Belangrijkste eis bij omschakeling is het terugbrengen van het totale ruimtebeslag van het bedrijf. In totaal mag het ruimtebeslag niet meer bedragen dan 0,5 ha, waarvan maximaal 1000 m² uit bebouwing mag bestaan. Het terugbrengen van het ruimtebeslag maakt onderdeel uit van de regeling voor de landschappelijke tegenprestatie. In de wijzigingsregeling zijn verder een aantal andere criteria opgenomen.

(voormalige) Bedrijfswoningen / plattelandswoningen

De problematiek van (voormalige en afgesplitste) bedrijfswoning en plattelandswoning vraagt specifieke aandacht. Agrarisch bedrijf en agrarische bedrijfswoning horen planologisch bij elkaar; afsplitsing kan negatieve gevolgen hebben voor zowel agrarisch bedrijf als de bewoners van de woning. Voormalige agrarische bedrijfswoningen die privaatrechtelijk zijn afgesplitst van het bijbehorende agrarische bedrijf, behouden dan ook in principe de agrarische bestemming binnen het bouwvlak.

Op korte termijn zal het waarschijnlijk wettelijk mogelijk worden om de planologische status van plattelandswoning aan een van het agrarisch bedrijf afgesplitste woning toe te kennen. Een dergelijke woning ontbeert iedere vorm van bescherming ten opzichte van het nabijgelegen agrarisch bedrijf op het gebied van milieu.

Of de plattelandswoning in de toekomst in het plangebied wordt toegepast, zal overwogen worden als toepassing hiervan wettelijk mogelijk is. Naast voordelen biedt deze regeling ook duidelijk negatieve aspecten.

Ruimte-voor-ruimte en Buitengebied in Ontwikkeling-woningen

Binnen bebouwingsconcentraties kunnen op goede locaties door middel van de toepassing van een wijzigingsregeling ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd. Woningen kunnen zowel als onderdeel van een agrarische bedrijfssanering worden gerealiseerd, als los hiervan, op een locatie waar nu nog geen bebouwing aanwezig is. Uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet zijn toegestaan. Realisering van deze woningen moet dan ook per saldo leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Als de realisering van een ruimte-voor-ruimte woning onderdeel uitmaakt van een agrarische bedrijfssanering, dan moet voldaan worden aan de provinciale eisen voor ruimte voor ruimte, met name op de hoeveelheid te slopen stallen en de te bereiken milieuwinst. Alleen intensieve veehouderijen komen hiervoor in aanmerking. Als de realisering van een ruimte-voor-ruimte woning geen onderdeel uitmaakt van een agrarische bedrijfssanering, dan moet een ruimte-voor-ruimte recht worden aangekocht, zodat Brabantbreed toch sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied. Voor ieder ruimte-voor-ruimte recht zijn immers stallen gesloopt.

Binnen gebieden die provinciaal zijn aangemerkt als 'zoekgebied verstedelijking' en tevens als bebouwingsconcentratie zijn aan te merken, is ook toepassing van de voormalige provinciale regeling 'Buitengebied in Ontwikkeling' (B.i.O.) nog mogelijk. Deze regeling is nu opgenomen in artikel 11.4 van de Verordening ruimte 2012. Binnen het plangebied komt alleen Lithoijen-zuid voor deze regeling in aanmerking. Deze regeling is van toepassing op de sanering van agrarische en niet-agrarische bedrijven in dit gebied en is opgenomen in een wijzigingsregeling. Omdat uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied in principe niet zijn toegestaan, moet ook bij de realisering van een B.i.O.-woning ruimtelijke kwaliteitswinst worden gegenereerd. Hoewel de hoogte van de ruimtelijke kwaliteitswinst vergelijkbaar met die van een ruimte-voor-ruimte woning, biedt toepassing van de B.i.O.-regeling meer ruimte om maatwerk toe te passen bij de sanering van ook andere dan intensieve agrarische bedrijven.

In de structuurvisie Buitengebied Oss wordt de manier waarop de B.i.O.-regeling moet worden toegepast, verder uiteengezet. Als bijlage 2 bij deze toelichting is bijgevoegd een op deze structuurvisie gebaseerde notitie met betrekking tot de toepassing van de B.i.O.-regeling.

4.3.7 Bedrijfswoningen

Voor agrarische bouwvlakken zonder bedrijfswoning (en die ook in het verleden nooit een bedrijfswoning hebben gerealiseerd) wordt een binnenplanse afwijkingsregeling opgenomen. Eén van de criteria hierbij is de noodzaak van een woning, die getoetst moet worden door de Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen. Er worden geen mogelijkheden geboden voor het realiseren van een tweede agrarische bedrijfswoning. Enerzijds vanwege het strikte verbod hierop, maar anderzijds ook vanwege de gemeentelijke wens om verstening van het buitengebied tegen te gaan en het risico op afsplitsing van de bedrijfswoning van het bedrijf als deze tweede bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is.

4.4 Groen en natuur

Uiterwaarden

De hoofdfuncties van het grootste deel van de uiterwaarden zijn natuur en water. Een groot deel van de uiterwaarden behoort tot de ecologische hoofdstructuur. In principe is natuurontwikkeling mogelijk en wenselijk in het hele gebied van de uiterwaarden. In de uiterwaarden kan bijvoorbeeld natuur worden ontwikkeld door het uitgraven van oude rivierarmen, oobossen en riet- en moerasgebieden, het vervangen van de vastgelegde oevers door natuurlijke oevers met periodiek meestromende geulen en het omvormen van intensief agrarisch gebruikt land naar natuurlijke, rijke uiterwaarden. Bij deze natuurontwikkeling moet wel nadrukkelijk rekening worden gehouden met bestaande aardkundige en cultuurhistorische waarden binnen het gebied. Soms gaan die ontwikkelingen en waarden niet samen; dan is nadere afweging noodzakelijk. In een aanlegvergunningstelsel worden deze waarden beschermd.

Oeverwal

Op de oeverwal zijn eveneens enkele gebieden aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Verdere realisatie van deze structuur is wenselijk. Verder wordt de oeverwal op enkele plaatsen doorsneden door de weteringen die inlaten van of afwateren op de Maas. Op deze plaatsen langs de weteringen kunnen waar deze logisch en mogelijk zijn ecologische verbindingen worden ontwikkeld.

Ten behoeve van de landschappelijke versterking van de kleinschaligheid op de oeverwal wordt de aanleg van erfbeplantingen en kleinschalige landschapselementen gestimuleerd. Deze kleinschalige landschapselementen dragen bij aan een groen raamwerk op de oeverwal en een beter ecologisch functioneren.

Komgebied

Binnen het komgebied is een aantal (potentiële) natuurwaarden aanwezig. Het meest in het oog springend zijn de grote aaneengesloten weidevogelgebieden. In een convenant tussen alle bij het weidevogel- en ganzenbeheer betrokken partijen zijn afspraken gemaakt over het beheer van dit gebied. De rust, de openheid en bij voorkeur een hogere waterstand zijn cruciale factoren voor de aanwezigheid van weidevogels. Op basis van vrijwillige medewerking kan het areaal weidevogelgebied vergroot worden aansluitend aan de verschillende natuurgebieden. Uitbreiding van agrarische bouwvlakken binnen het weidevogelgebied behoort in principe tot de mogelijkheden. Bij uitbreiding van agrarische bouwvlakken zal wel nagegaan moeten worden in hoeverre schade aan het weidevogelgebied is te voorkomen (door bijvoorbeeld van de kern van het gebied af te bouwen) danwel in het beplantingsplan hiermee rekening te houden (door bijvoorbeeld geen opgaande beplanting maar waterpartijen te ontwikkelen en in de architectuur hier rekening mee te houden). Compensatie van verlies aan oppervlakte van het weidevogelgebied is niet noodzakelijk. Onderdeel van het convenant is ook dat het aanlegvergunningstelsel niet wordt toegepast zolang het weidevogelconvenant wordt nageleefd.

Het is gewenst om de ecologische verbindingzones langs de Hertogswetering, Roode Wetering en Teeffelse Wetering verder te ontwikkelen. Deze verbindingzones bestaan uit een schakeling van natuurelementen in de vorm van stapstenen of lijnelementen

Eendenkooien

De aanwezige eendenkooien worden een hoge waarden toegekend, zowel visueel-ruimtelijk, landschappelijk, cultuurhistorische als natuurlijk. Daarbij vormen ze ook belangrijke oriëntatiepunten en dragen ze bij aan de identiteit van het gebied.

Het is gewenst om de nog aanwezige eendenkooien en het kooirelict te behouden en waar mogelijk de waarden verder te ontwikkelen. Bij de nog geregistreerde eendenkooien, in de zin van Flora- en faunawet, dienen ook de kooicirkels met de bijbehorende afpaalrechten gerespecteerd te worden.

Wijze van bestemmen

Bestaande gebieden die ingericht zijn als natuur, waaronder ook de gerealiseerde delen van de ecologische verbindingzones, hebben de bestemming 'Natuur'. Ook gebieden waarvan al vaststaat dat ze op korte termijn naar natuur worden omgevormd, hebben de bestemming 'Natuur' gekregen. De wijze van bestemmen van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones worden beschreven in paragraaf 7.3.2 van deze toelichting.

Het gebied nabij de sluizen bij Lith heeft de bestemming 'Groen' gekregen.

De aanwezige eendenkooien hebben de bestemming 'Natuur' met functieaanduiding 'eendenkooi' gekregen. Binnen de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat deze, binnen de functieaanduiding eendenkooi, tevens bestemd zijn voor behoud, herstel of ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van de eendenkooi en de kooicirkels. Tevens is een aanlegvergunningstelsel binnen de bestemming 'Natuur' opgenomen ter bescherming van het functioneren en de waarden van de kooi, bijvoorbeeld voor het dempen van sloten of water.

4.5 Water

De Maas

De Maas behoort tot de hoofdvaarwegen in het riviereengebied. Na de Maaskanalisaatie en de aanleg van het Maas-Waalkanaal is het scheepvaartverkeer op de Maas sterk gegroeid. De Maas heeft tegenwoordig de CEMT-vaarwegklasse Va. Deze vaarwegen zijn geschikt voor (tot) het type Groot Rijnschip, die een lengte van maximaal 110 m, een breedte van maximaal 11,4 m en een diepgang van maximaal 2,5 m hebben. Deze schepen hebben een laadvermogen van 1500 – 3000 ton. De verwachting is dat in de toekomst de Maas tot CEMT-klasse Vb zal behoren.

De vaarweg is ook van belang voor bedrijventerrein Elzenburg, dat via het Burgemeester Delenkanaal verbonden is met de Maas.

Uiterwaarden

Naast natuur is de andere hoofdfunctie van de uiterwaard water en waterberging. Ruimte voor (rivier)waterberging, veiligheid en 'ruimte voor de rivier' staan voorop in dit gebied. Voorkomen moet worden dat de doorstroming van de Maas wordt belemmerd of beperkt. Bij natuurontwikkeling in dit gebied moet nadrukkelijk worden nagegaan of het belang van water(berging) niet in het gedrang komt. Ook het belang van waterberging kan strijdig zijn met andere belangen en wensen in het gebied. In die gevallen is een andere afweging noodzakelijk, waarbij het veiligheidsaspect van zeer groot belang is.

Oeverwal

De oeverwal wordt op enkele plaatsen doorsneden door de weteringen die inlaten van of afwateren op de Maas. Op deze plaatsen langs de weteringen kunnen waar deze logisch en mogelijk zijn ecologische verbindingen worden ontwikkeld.

Komgebied

De watergangen, weteringen en het slotenpatroon in het komgebied zorgen ervoor dat agrarische bedrijvigheid mogelijk is. Dit is en zal de hoofdfunctie zijn en blijven van de watergangen.

Het waterschap stimuleert het ontwikkelen van natuurlijke/ecologische oevers. Hierbij wordt gestreefd naar het verwerven van een aantal meters grond direct naast de watergangen ten behoeve van de natuurlijke oevers. Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers levert tevens extra mogelijkheden op voor waterberging.

Het is gewenst om de ecologische verbindingzones nabij Hertogswetering, Roode Wetering en Teeffelse Wetering verder te ontwikkelen.

Op de provinciale kaarten bij de structuurvisie is het gebied nabij de Roode wetering aangegeven als potentieel waterbergingsgebied. Dit betreft een zogenaamd voorlopig reserveringsgebied 2050. Concrete ontwikkelingen zijn hier binnen de termijn van deze visie niet voorzien. Echter, nieuwe kapitaalintensieve functies zijn in dit gebied niet gewenst (maar die zijn beleidsmatig/planologisch toch reeds uitgesloten); uitbreiding van bestaande functies behoort wel tot de mogelijkheden.

Wijze van bestemmen

Bestaande relevante waterpartijen en met name leggerwatergangen hebben de bestemming 'Water'. Ook binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer – Verblijf' zijn bepalingen ten aanzien van water opgenomen.

De Maas heeft, gezien het grote belang voor de scheepvaart, de bestemming 'Water – Vaarweg'.

De in het plangebied aanwezige rioolgemalen zijn gelegen binnen de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer – Verblijf', waar ze als nutsvoorzieningen dan wel waterhuishoudkundige voorzieningen positief zijn bestemd. Op een zelfde wijze zijn de binnen deze bestemming aanwezige riooltransportleidingen beschermd. Daar waar deze niet binnen de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer – Verblijf' zijn gelegen is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen. Deze dubbelbestemming beslaat ook de vrijwaringszone van 3,5 meter aan weerszijde van de riooltransportleiding.

De grotere gemalen ten behoeve van de afwatering, nabij Het Wild en Teeffelen, hebben de bestemming 'Bedrijf' met een specifieke functieaanduiding 'Gemaal'. Ten behoeve van de sluis en stuw nabij Lith is binnen de bestemming 'Water-Vaarweg' een functieaanduiding 'Sluis' opgenomen.

Verder worden binnen de bestemming 'Water' en 'Water-Vaarweg' nog de volgende functieaanduidingen onderscheiden:

- Jachthaven;
- Aanlegsteiger;
- Botenverhuur;
- Loswal;
- Ligplaats;
- Museum;
- Strand;
- Woonschepenligplaats;
- Verenigingsleven;
- Verkoop punt motorbrandstoffen zonder LPG;
- Vissershaven;
- Watersportgerelateerd bedrijf.

Ten behoeve voor de realisatie van de ecologische verbindingszone en behoud en herstel van het watersysteem is langs de Hertogswetering en Teeffelse Wetering een Wro-zone met wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van de bestemming 'Natuur' en voorziet tevens in een rechtstreeks werkend aanlegvergunningstelsel.

Primaire keringen

Ten behoeve van de waterveiligheid dienen de primaire keringen, inclusief een beschermingszone, te worden beschermd. Hiertoe is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze dubbelbestemming voorziet in een regeling die ontwikkelingen die het functioneren van de kering kunnen schaden, uitsluit.

Met betrekking tot de beschermingszone wordt enkel de door het waterschap gedefinieerde kernzone en de binnenbeschermingszone betrokken. De buitenbeschermingszone wordt beschermd door de keur van het waterschap. Een keurvergunning kan ook vereist zijn voor ontwikkelingen in de binnenbeschermingszone.

Regime van het rivierbed

Het buitendijkse deel van het plangebied valt binnen het toepassingsbereik van de Beleidsregels grote rivieren. Het grootste gedeelte daarvan heeft in de beleidsregels een 'stroomvoerend regime' gekregen. Dit plandeel heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' gekregen. In het zuiden van de Hemelrijkse en Alphense Waard heeft een deel een 'bergend regime'. Dit plandeel heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Bergend rivierbed' gekregen. In deze dubbelbestemmingen is een regeling opgenomen waarbij het bevoegd gezag de water- of rivierbeheerder raadplegen om een juiste afweging omtrent de toelaatbaarheid van activiteiten te kunnen maken.

Bouwen binnen het rivierbed geschied voor eigen risico, het Rijk is niet aansprakelijk voor eventuele schade.

De gebieden met de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' en 'Waterstaat – Bergend rivierbed' zijn in de Verordening ruimte 2012 aangeduid als 'Rivierbed'. Naast deze dubbelbestemming komen in deze gebieden de bestemmingen 'Natuur', 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap', 'Agrarisch met waarden – Landschap', 'Groen', 'Recreatie', 'Horeca' en 'Verkeer – Verblijf' voor.

Binnen de agrarische bestemmingen komen in het rivierbed geen bouwvlakken voor. Met de gegeven bestemmingen en dubbelbestemmingen wordt voldaan aan de in de Verordening ruimte 2012 vereiste bescherming van het rivierbed.

Voor het waterwingebied ten zuiden van Maren-Kessel zijn de bestemmingen 'Natuur' en 'Bedrijf' met een specifieke functieaanduiding drinkwatervoorziening opgenomen. De bedrijfsbestemming is opgenomen voor het deel van de grondwaterwinning waar de bedrijfsbebouwing en verharde oppervlaktes aanwezig zijn, het bedrijfsbouwvlak. Het overige deel van de waterwinning heeft een natuurbestemming. Voor het waterwingebied nabij Macharen is enkel de bestemming 'Natuur' opgenomen. Het bedrijfsbouwvlak van deze winning is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied – 2010.

Verder zijn een 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'Milieuzone – waterwingebied' opgenomen. Deze milieuzones voorzien in een regeling, waaronder een aanlegvergunningstelsel, ter bescherming van de grondwaterwinning ten behoeve van drinkwater.

De bescherming van deze twee gebieden wordt verder beschreven in paragraaf 7.3.3 van deze toelichting.

4.6 Wonen

Burgerwoningen zijn in beginsel niet buitengebied gebonden. Wonen dient vooral plaats te vinden binnen de kernen. Het buitengebied heeft geen zelfstandige volkshuisvestelijke taak. In beginsel wordt geen medewerking verleend aan nieuwe burgerwoningen. Met name in de komgronden speelt daarbij het (duurzaam) beschikbaar houden van agrarische bedrijfslocaties ook een belangrijke rol.

Bestaande burgerwoningen zijn in principe bestemd als woning. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, dan wel het op de plankaart aangegeven aantal. Uitgangspunt is een inhoudsmaat van maximaal 600 m³ inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen. De omvang van het bestemmingsvlak is afhankelijk van bestaande rechten, de ruimtelijke configuratie ter plaatse en de waarden van het omliggende gebied. Tevens geldt als uitgangspunt dat bebouwing zo veel mogelijk geconcentreerd wordt. Bij een woning mag maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd. Via een ontheffing is het mogelijk de inhoud van een woning en de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen te vergroten in ruil voor de sloop van aanwezige gebouwen.

Het bestemmingsplan bevat een regeling voor aan-huis-verbonden-beroepen/bedrijven. Hiermee wordt een regeling geboden voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis tot een maximumvloeroppervlak van 25 m². Tot deze omvang valt het gebruik rechtstreeks binnen de bestemmingsregeling. Daarboven bevat het plan een ontheffingsregeling ten behoeve van het toestaan van aan-huis-verbonden-beroepen/bedrijven en productiegerichte ambachtelijke bedrijvigheid tot een maximale omvang van 75m². Met de regeling beoogt de gemeente de sociaal-economische structuur in het plangebied te versterken.

Het plan bevat tevens een regeling die rechtstreeks bed en breakfast toestaat als recreatieve nevenactiviteit in het hoofdgebouw of in aangebouwde bijgebouwen, en in vrijstaande bijgebouwen met 'cultuurhistorische waarde'. Deze regeling in combinatie met een ontheffingsregeling voor andere kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten voorziet eveneens in een concrete behoefte en beoogt de kleinschalige verblijfsrecreatie in de gemeente te bevorderen. De ontheffingsregeling ziet toe op het regelen van kleinschalige nevenactiviteiten, zoals een theeterras, een kleine minicamping tot maximaal 5 plaatsen en overnachtingen in een mobiele vakantiewagen. Het betreffen nevenactiviteiten, ruimtelijk passend bij de woonfunctie.

Het plan regelt (bestaande) mogelijkheden tot bewoning van één afzonderlijk huishouden uit hoofde van mantelzorg, mede vanuit de doelstellingen van het gemeentelijk beleid (sociaal en zorgzaam). Deze regeling geldt overigens voor alle woningen, derhalve ook bedrijfswoningen.

Onder mantelzorg wordt verstaan: het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. In combinatie met de behoefte om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, zal dit eisen stellen aan de beschikbaarheid en

bereikbaarheid van voorzieningen. Met name (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen bieden voldoende ruimte voor bewoning ten behoeve van mantelzorg. De gemeente is bereid onder voorwaarden medewerking te verlenen. Enkele voorwaarden zijn:

- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn;
- er wordt maar één afhankelijke woonruimte per woning toegestaan;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden.

Een ontheffing wordt pas ingetrokken nadat degene die mantelzorg nodig heeft en diens partner het bijgebouw hebben verlaten. Na afloop van de mantelzorgbewoning moeten de bouwkundige voorzieningen worden verwijderd.

De gemeente acht het onder strikte voorwaarden ruimtelijk aanvaardbaar binnen de bestaande bijgebouwen bij woningen bedrijfsmatige opslag toe te staan. Het betreft uitsluitend percelen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'; situaties derhalve waar al sprake is van veel voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing en waar in veel gevallen ook al sprake is van droge opslag. Uitsluitend statische opslag of de opslag van caravans is toegestaan en er geldt een maximale oppervlakte van 1.000 m². Buitenopslag is niet toegestaan.

Verantwoording nieuwe woningen

De Verordening ruimte 2012 stelt dat de toelichting van een bestemmingsplan ten aanzien van nieuwbouw van woningen een verantwoording moet bevatten over de manier waarop de afspraken in het regionaal ruimtelijke overleg en de daarin vastgestelde prognoses worden nagekomen.

Voor het bepalen van de omvang van de behoefte aan nieuwe woningen is de meest recente bevolkings- en woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant (2012) uitgangspunt. Deze prognose bepaalt het beoordelingskader voor de verantwoording die in artikel 3.5 van de Verordening ruimte 2012 wordt geëist voor woningbouwplannen.

Belangrijk is dat het totaal aan woningbouwcapaciteit vanuit de initiatieven dient te passen binnen de kaders van de indicatieve opgave woningbouw per cluster voor de periode 2010-2020. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan behoort tot het cluster Lith – Lithoijen – Oijen – Maren-Kessel – Teeffelen – Het Wild.

Zoals al eerder gesteld is heeft het buitengebied in beginsel geen volkshuisvestelijk doel. Woningbouw moet in principe in het stedelijk gebied (de dorpen) danwel met stedelijke uitbreidingen plaatsvinden. In het buitengebiedbeleid worden in beginsel geen mogelijkheden geboden voor nieuwe burgerwoningen. Van dit beginsel kan slechts in een beperkt aantal gevallen worden afgeweken.

Met dit bestemmingsplan worden slechts vijf nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het betreft twee ruimte-voor-ruimte woningen en drie woningen als gevolg van woningsplitsing in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De drie woningsplitsingen bevorderen de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De splitsingen passen binnen de bepalingen van artikel 11.1 lid 3 onder b. van de Verordening ruimte 2012.

De nieuwe capaciteit die met deze ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt passen dus binnen de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 of de in de Verordening ruimte 2012 (artikel 11.1 lid 3 b.) geboden mogelijkheid voor woningsplitsing in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In alle gevallen wordt daarmee gewerkt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze redenen is medewerking aan de initiatieven verantwoord. Ook in het licht van de woningbouwprognoses. Het toestaan van vijf woningen, waaronder 2 ruimte-voor-ruimte woningen, kan nooit een verstorend effect hebben op de gemaakte afspraken of de woningmarkt.

4.7 Detailhandel en commerciële dienstverlening

Bestaande legale bedrijven worden positief bestemd en voorzien van een passende regeling. Verder wordt geen ontwikkelingsruimte geboden. Nieuwvestiging van en omschakeling naar detailhandel of commerciële dienstverlening is uitgesloten. Het gemeentelijk beleid is erop gericht dit soort voorzieningen te weren uit het buitengebied en te concentreren in de kernen.

4.8 Horeca

In het kader van de bevordering van recreatie en toerisme wordt gestreefd naar behoud van bestaande en ontwikkeling van nieuwe (kleinschalige) horecavoorzieningen. Reeds bestaande, legale, horecabedrijven hebben de bestemming 'Horeca' gekregen. Bovendien is binnen diverse functies rechtstreeks, of na ontheffing, ondergeschikte horeca toegestaan.

De ruimtelijke inpassing van nieuwe zelfstandige horecavoorzieningen vraagt om grote zorgvuldigheid en zal per geval moeten worden beoordeeld.

Ten aanzien van horeca moet een duidelijk onderscheidt gemaakt worden in zelfstandige horeca en ondersteunende horeca. Ondersteunende horeca, ten dienste van een andere (hoofd)activiteit, is toegestaan. De horeca moet daarbij onlosmakelijk verbonden zijn met de hoofdactiviteit en kan niet zonder die hoofdactiviteit functioneren. Ondersteunende horeca mag niet worden gebruikt voor feesten en partijen. Ondersteunende horeca wordt in de hoofdbestemming geregeld.

In het gemeentelijk beleid met betrekking tot zelfstandige horeca worden vijf categorieën onderscheiden:

- Categorie 1: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie, en waarbij het vertrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is, zoals een hotel of pension.
- Categorie 2: een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, zoals een (hotel)restaurant, pannenkoekenhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.
- Categorie 3: een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie, zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, maaltijdafhaalcentrum, lunchroom en ijssalon.
- Categorie 4: een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café;
- Categorie 5: een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel het uitoefenen van een kans- en behendigheidsspel al dan niet in combinatie met het verstrekken van dranken, zoals een dancing, discotheek, casino of automatenhal.

Daar waar in dit bestemmingsplan zelfstandige horeca wordt toegestaan, zijn categorie 1 tot en met 4 toegestaan. Categorie 5 is in het gehele plangebied uitgesloten. Deze vorm van, zware, horeca wordt niet passend gevonden.

4.9 Overige bedrijvigheid

De bestaande, legale bedrijven in het plangebied zijn positief bestemd. Alle bedrijven die een zekere binding hebben met het buitengebied dan wel gelet op hun aard thuis horen in het buitengebied, zoals agrarisch-technische en agrarisch gerelateerde bedrijven worden in het plan aangegeven als sb-b1. Het gaat dan bijvoorbeeld om een agrarisch loonwerkersbedrijf, maar ook om een dierenpension. Omdat deze bedrijven een zekere binding hebben met het buitengebied, zijn voor deze bedrijven meer uitbreidingsmogelijkheden geboden dan voor de niet aan het aan het buitengebied gebonden bedrijven. Bedrijven met een aanduiding 'sb-b1' mogen uitbreiden met 25% tot een bebouwingsoppervlak van in totaal 5000 m². Deze uitbreiding mag niet rechtstreeks, maar met een binnenplanse afwijking waarbij toepassing van de regeling voor landschappelijke compensatie moet plaatsvinden.

Niet-agrarisch technische en niet-agrarisch gerelateerde bedrijven (de niet aan het buitengebied gebonden bedrijven derhalve) hebben een bestemming 'sb-b2' gekregen, met uitzondering van een aantal zeer specifiek bestemde bedrijven. Voor deze bedrijven mag de bestaande oppervlakte worden vermeerderd met maximaal 15%, tot een bebouwingsoppervlakte van maximaal 1000 m².

Alle overige bedrijven worden op de verbeelding van de kaart en in de regels specifiek geregeld. Het betreft hier het waterleidingbedrijf, de biomassavergistingsinstallatie, de rioolwaterzuiveringsinstallatie, de betonfabriek, een gebouw van rijkswaterstaat, gemalen en andere nutsvoorzieningen.

Alle bedrijven zijn in een afzonderlijke bijlage bij de voorschriften op adres gegroepeerd, waarbij tevens de bestaande omvang in m² is weergegeven. Per afzonderlijk bestemmingsvlak mag de oppervlakte van bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, zoals die is aangegeven in voornoemde bijlage.

De niet-agrarisch technisch en niet agrarisch-gerelateerde bedrijven hebben de mogelijkheid gekregen om rechtstreeks om te schakelen naar een ander type bedrijf, voor zover het type bedrijf niet valt onder de eigen omschrijving, bijvoorbeeld:

- omschakelen van een niet-agrarisch gerelateerd bedrijf naar een agrarisch-technisch en agrarisch gerelateerd bedrijf;
- omschakelen van een niet-agrarisch gerelateerd bedrijf naar een bedrijf dat niet in de bijlage 'Lijst niet-agrarisch gerelateerde bedrijven' is opgenomen.

Het beleid is erop gericht dat, wanneer grootschaliger uitbreidingen noodzakelijk zijn, het bedrijf bij voorkeur zou moeten worden verplaatst naar een bedrijventerrein.

Bedrijfswoningen zijn in het buitengebied in principe ongewenst. Er worden aan bedrijven zonder bedrijfswoning dan ook geen mogelijkheden geboden om een bedrijfswoning te bouwen dan wel een tweede bedrijfswoning te realiseren.

Bedrijfsverzamelgebouwen

In beginsel is op een bedrijfsbestemmingsvlak slechts één bedrijf toegestaan. Onder voorwaarden is met ontheffing afwijking van dit beginsel mogelijk. Aan de ontheffing zijn diverse criteria opgenomen die er toe moeten leiden dat de totale milieubelasting op de omgeving niet mag toegenomen, hoogstens gelijkblijven. Ook is de ontheffing slechts in bepaalde gebieden mogelijk:

- in bebouwingsconcentraties
- in een zone van 250 meter rondom kernen

De totale oppervlakte mag niet toenemen. Bij een verdere groei moet worden verplaatst naar een regulier bedrijventerrein.

Kantoren

Zelfstandige kantoorfuncties, al dan niet met baliefunctie, zijn in het buitengebied niet gewenst. Deze worden dan ook niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Aan-huis-verbonden beroepen

Aan-huis-verbonden beroepen zijn tot een maximale oppervlakte van 25m² rechtstreeks in en bij iedere woning toegestaan. Met een omgevingsvergunning zijn aan-huis-verbonden-beroepen met een groter ruimtelijk beslag toegestaan. Verder zijn met een omgevingsvergunning de uitoefening van lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld, die onder meer betrekking hebben op het in stand houden van de woonfunctie en het beperken van de verkeersaantrekkende werking, de parkeerbehoefte en de publieksaantrekkende werking. Wat betreft de lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend activiteiten toegestaan die behoren tot categorie 1 van de milieuzoneringslijst.

Het bestemmingsplan voorziet verder in een afwijkingsmogelijkheid voor aan-huis-verbonden en ambachtelijke en licht bedrijfsmatige activiteiten tot 75 m².

4.10 Sport en recreatie

Sport

Bestaande (legale) sportvoorzieningen zijn positief bestemd en voorzien van een passende regeling. Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse mogelijkheid om nieuwe sportvoorzieningen mogelijk te maken.

Recreatie

Bestaande (legale) recreatievoorzieningen zijn positief bestemd en voorzien van een passende regeling. Naast recreatie als hoofdbestemming voorziet dit bestemmingsplan in veel mogelijkheden voor recreatieve nevenactiviteiten. Het beleid ten aanzien van deze nevenactiviteiten is op de oeverwal het ruimst en in de Lithse Polder het meest beperkt.

Het plan voorziet ook in mogelijkheden voor omschakeling van agrarische functies naar recreatieve functies.

Een verdere beschrijving van het recreatief beleid wordt gegeven in de paragrafen 4.2 en 4.10.

Lithse Ham

Het bestaande onderscheid tussen het zuidwestelijke en noordoostelijke deel wordt gehandhaafd. De onderscheiden delen kunnen ieder verder in hun eigen richting ontwikkelen.

In het zuidwestelijke deel staat de verdere ontwikkeling van de natuurwaarden voorop. Dit deel is grotendeels gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur. Dit gebied heeft de bestemming 'Natuur', met uitzondering van het water. Al het aanwezige water in de Lithse Ham heeft de bestemming 'Water'.

Het noordoostelijke deel is in beginsel conserverend bestemd. De rechten op basis van het bestemmingsplan Lithse Ham (1991) vormden de basis voor de nieuwe bestemmingen. De regeling is echter wel geactualiseerd en aangepast aan de nu gehanteerde opzet van het bestemmingsplan. In dit deel blijft recreatie de voornaamste functie. Het grootste deel van dit recreatiegebied heeft een hoofdbestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' of de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en is voorzien van een passende regeling. De jachthaven is middels een functieaanduiding binnen de bestemming 'Water' geregeld. Het aanwezige restaurant heeft de bestemming 'Horeca'. De smalle stroken langs de Maas krijgen de bestemming 'Natuur'.

Het bestemmingsplan Lithse Ham regelde de recreatieve functie van het water op basis van een zonering. De meer intensieve gebruiksactiviteiten plaats vonden daarbij plaats in het oostelijke deel, en de meer extensieve gebruiksactiviteiten in het westelijke deel. Voor de regeling in onderhavig bestemmingsplan wordt hier als volgt bij aangesloten:

- het westelijke deel (nabij de kern Maren-Kessel): hier is geen waterrecreatie toegestaan;
- het middelste en oostelijke deel: hier is waterrecreatie toegestaan inclusief gemotoriseerde waterrecreatie maar met uitzondering van lawaaisporten;
- het noordelijkste deel: hier is waterrecreatie toegestaan inclusief gemotoriseerde waterrecreatie en inclusief lawaaisporten.

De bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' is met name toegekend aan het schiereiland ten noorden van het vakantiepark, de Kesselse Waard (het gebied dat aansluit op het natuurgebied ten noorden van Maren-Kessel), de stranden en de andere rond het water gelegen gronden die (mede) voor recreatieve doeleinden worden gebruikt.

Binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is met name het vakantiepark gelegen en op het deel van het schiereiland, waarop door jeugdgroepen wordt gekampeerd in de zomer. Hoewel op basis van het bestemmingsplan Lithse Ham (1991) op het deel van het vakantiepark alleen kampeermiddelen toegestaan zijn, is de praktijk dat er vrijwel enkel recreatieve verblijven in de vorm van chalets en stacaravans aanwezig zijn.

Gelet op de ontwikkeling van het chaletpark gedurende de afgelopen (tientallen) jaren, is besloten om niet handhavend op te treden tegen deze verblijfseenheden.

Er is voor gekozen om in dit bestemmingsplan binnen de contouren van het huidige park de bouw van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf binnen de Lithse Ham mogelijk te maken tot een oppervlakte

van 70 m². Gelet op de omvang van de recreatiekavels en de specifieke ligging van het recreatiepark, is de omvang van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf begrensd op 70 m².

Omdat een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf met een oppervlakte van maximaal 70 m² omgevingsvergunningvrij is, mits het bestemmingsplan hiertoe mogelijkheden biedt, is ervoor gekozen om het chaletpark onder te verdelen in 'blokken' (maatvoeringsvlakken) waarbinnen is aangegeven hoeveel bouwwerken voor recreatief nachtverblijf mogen worden gebouwd. Uit oogpunt van handhaving biedt dit systeem grote voordelen. Met name voor de nog niet verkavelde delen van de Lithse Ham biedt dit systeem een bepaalde mate van vrijheid om binnen de kaders van het bestemmingsplan een eigen indeling te maken. Het recreatief karakter van de Lithse Ham moet gehandhaafd blijven. Bewoning, al dan niet permanent, van het recreatiepark blijft dan ook verboden.

Voor de delen die binnen de ecologische hoofdstructuur zijn gelegen is een Wro-zone opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bestemming 'Natuur' opgenomen.

De activiteiten bij de reeds aanwezige zeilmakerij zijn uitgebreid. In de regels is hiervan een concrete opsomming opgenomen. Binnen de bestemming 'Water' heeft dit bedrijf de specifieke functiaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – watersportgerelateerd bedrijf'.

De activiteiten van de reeds aanwezige botenverhuur is geregeld binnen de bestemming 'Water' met de functiaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – botenverhuur'.

Verder zijn er twee locaties binnen de Lithse Ham waar watergerelateerde verenigingsactiviteiten plaats vinden. Deze zijn aangeduid binnen de bestemming 'Water' met de functiaanduiding 'verenigingsleven'.

Ten behoeve van de aanwezige duikvereniging is de bestemming 'Sport' met de functiaanduiding 'specifieke vorm van sport – duikvereniging' opgenomen.

4.11 Maatschappelijk

Bestaande (legale) maatschappelijke voorzieningen zijn positief bestemd en voorzien van een passende regeling. Het betreft concreet een tweetal begraafplaatsen en een kapel. Uitbreiding van deze voorzieningen is niet mogelijk.

De zorgboerderij op het adres Lutterweg 13 is bestemd als grondgebonden agrarisch bedrijf. Binnen de bestemmingsomschrijving is een specifieke regeling voor deze locatie opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn in de wijzigingsregels omschakelingsmogelijkheden opgenomen waarbij een agrarisch bedrijf kan worden omgeschakeld naar een maatschappelijke functie. Met name binnen de oeverwal en binnen bebouwingsconcentraties kan worden omgeschakeld naar respectievelijk een zorgvoorziening zonder woongelegenheid en een zorgvoorziening met woongelegenheid. Zorggerelateerde activiteiten die in het rechtstreeks verlengde liggen van de (agrarische) bedrijfsvoering, worden niet als strijdig met de agrarische (bedrijfs)bestemming aangemerkt en kunnen dus rechtstreeks. Andere zorgvoorzieningen kunnen, onder voorwaarden, als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf binnen de oeverwal of binnen een bebouwingsconcentratie worden uitgeoefend.

Bij woningen wordt de mogelijkheid geboden tot mantelzorg in de vorm van bijwonen op afstand. Middels een binnenplanse ontheffing kan een afhankelijke woonruimte in een aan- of bijgebouw of vrijstaand bijgebouw worden toegestaan.

4.12 Verkeer

Ontsluiting

In het bestemmingsplan worden de bestaande verharde wegen en straten als zodanig bestemd middels verkeersbestemmingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemming 'Verkeer' en de bestemming 'Verkeer – Verblijf'.

De N625 en de Beatrixweg hebben door hun belangrijke functie voor het doorgaande verkeer de bestemming 'Verkeer'. Alle overige verharde wegen krijgen de bestemming 'Verkeer – Verblijf'.

De in het plangebied voorkomende onverharde wegen zijn opgenomen binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap'.

Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen of wijziging(en) van bestaande functie(s) waaraan alleen medewerking kan worden verleend door middel van een herziening, wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. De gemeentelijke parkeernormen zijn daarbij leidend.

Indien voor het oplossen van een parkeerprobleem (anders dan bij ruimtelijke ontwikkelingen) de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk is, moet deze in eerste instantie worden gevonden binnen de beschikbare openbare ruimte. Van dit beginsel kan, indien de ruimte niet aanwezig is, in specifieke gevallen worden afgeweken.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

Dit hoofdstuk beschrijft de randvoorwaarden en beperking vanuit milieu, water, defensie, natuur en cultuurhistorie in het algemeen. Het richt zich met name op het conserverende deel van het bestemmingsplan. Daar waar in dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, wordt in separate ruimtelijke onderbouwingen met bijbehorende onderzoeken aangetoond dat er geen milieutechnische of andere belemmeringen zijn. Deze ontwikkelingen worden beschreven in paragraaf 7.2 van deze toelichting. De bij de ontwikkelingen behorende ruimtelijke onderbouwingen zijn per geval als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt voor de aspecten externe veiligheid en geluid wel meer specifiek ingegaan op nieuwe ontwikkelingen.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Inleiding

In en net buiten het plangebied bevinden zich 'bronnen' die milieueffecten kunnen hebben. De aanwezigheid van de Maas, een biomassavergistingsinstallatie, een gastransportleiding, een tankstation en agrarische bedrijven dienen in dit verband genoemd te worden. In het kader van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het van belang deze milieueffecten in beeld te hebben.

Doordat het bestemmingsplan in overwegende mate conserverend van aard is, zijn de mogelijkheden om in te spelen op milieueffecten zeer beperkt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient echter proactief rekening te worden gehouden met milieueffecten.

Achtereenvolgens komen de volgende milieueffecten aan bod:

- Bodem en grondwater
- Geluid
- Geur
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Gezondheid

5.1.2 Bodem en grondwater

Voor het bestemmingsplan is de bodem- en grondwaterkwaliteit een punt van aandacht, in het bijzonder wanneer sprake is van ontwikkelingslocaties. Voor die locaties geldt dat een bodemonderzoek noodzakelijk is om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Duidelijk moet zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies.

Wettelijk gezien is in het kader van het bestemmingsplan een indicatief onderzoek, bestaande uit een historisch en verkennend onderzoek, voldoende als toetsing voor de haalbaarheid van het plan. Als hieruit blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, dan moet in het kader van het bestemmingsplan worden aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 7.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

5.1.3 Geluid

Wat betreft de geluidsproblematiek kan een onderscheid gemaakt worden in:

- Geluid afkomstig van de (spoor)wegen;
- Geluid afkomstig van bedrijvigheid.

Aangezien in, of in de directe nabijheid van, het plangebied geen spoorwegen voorkomen zal bij de eerste categorie enkel ingegaan worden op (verkeers)wegen.

Geluid afkomstig van de wegen

De Wet geluidhinder geeft aan dat rond wegen en bedrijven zones gelden. Binnen deze zones moet akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting plaatsvinden. De Wet geluidhinder geeft ten aanzien van het aspect geluid voorkeursgrenswaarden waaraan bij de ontwikkeling van plannen moet worden voldaan. Eventueel kan een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde worden toegestaan. Er dient dan een zogenaamde hogerewaardenprocedure gevolgd te worden. Er geldt een maximale hogere waarde die niet overschreden mag worden. 30 km-wegen hebben geen zone.

Dit bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak conserverende herziening en voorziet daarmee in beginsel niet in ontwikkelingen. Daar waar niets verandert, hoeft niets onderzocht te worden. Daar waar wel ruimte wordt geboden aan ontwikkelingen is uit een ruimtelijke onderbouwing gebleken dat er geen akoestische belemmeringen zijn. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 7.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

Geluid afkomstig van bedrijvigheid

Er bevinden zich geen industrieterreinen binnen of in de nabijheid van het plangebied die een beperking kunnen vormen op grond van de Wet geluidhinder.

Wel zijn er binnen het plangebied inrichtingen (bedrijven) aanwezig die geluidhinder veroorzaken. Bij nieuwe ontwikkelingen met geluidsgevoelige bestemmingen is, voorzover relevant, de geluidsbelasting tengevolge van nabijgelegen inrichtingen in beeld worden gebracht. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 7.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

5.1.4 Geur

Ten aanzien van het aspect geur kan een onderscheid gemaakt worden tussen industriële geurhinder en geurhinder van agrarische bedrijven. Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die middels industriële geurhinder een belemmering vormen. Binnen het plangebied zijn wel meerdere agrarische bedrijven gevestigd, en buiten het plangebied liggen eveneens meerdere bedrijven waarvan de geurcontour tot binnen het plangebied reikt. Ten aanzien van deze bedrijven vormt de Wet geurhinder en veehouderij sinds 1 januari 2007 het nieuwe toetsingskader voor milieuvergunningen en bestemmingsplannen. Op basis van deze wet kan een gemeente een lokaal gebiedsgericht geurbeleid voeren door, binnen wettelijke marges, af te wijken van de standaard geurnormen en/of vaste afstanden uit de wet. Deze bevoegdheid kan worden aangewend om ontwikkelingen mogelijk te maken. De afwijking van geurnormen en vaste afstanden wordt vastgelegd in een geurverordening, met onderbouwing in een geurgebiedsvisie. Op basis van de verordening gelden binnen de gemeente geurnormen, waaraan rechtstreeks getoetst kan worden bij nieuwe ontwikkelingen waarvoor ontheffing verleend moet worden van het bestemmingsplan of waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient, voorzover relevant, in beeld te worden gebracht of aan de geurnormen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden voldaan. Ook mogen nieuwe ontwikkelingen geen belemmeringen vormen voor de aanwezige agrarische bedrijven. Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 7.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm. Hierbij is uitgegaan van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden.

Voor de komende jaren wordt door het Planbureau voor de leefomgeving een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM₁₀ als NO₂ met circa 0,4-0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Hierdoor wordt deze 1% binnen een jaar gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

In de 'Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekenden mate bijdragen (NIBM)' van het ministerie van VROM (mei 2008) wordt aangegeven dat bij woningbouwprojecten tot aan ongeveer 500 woningen doorgaans sprake is van maximaal 1% verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen ontwikkelingen toegelaten die leiden tot een substantiële toename van het verkeer. De verwachting is dat in de toekomst geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen zullen plaatsvinden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Door de ligging van het plangebied kunnen de verschillende transportassen (weg, spoor, water en buisleidingen) risico's opleveren voor het plangebied.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' zijn de externe veiligheidssituaties in beeld gebracht.

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die binnen het invloedsgebied van een risicobron ligt, moet verantwoording worden afgelegd. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' is voornamelijk conserverend van aard. Er wordt slechts op zeer kleine schaal nieuwe ontwikkelingen toegelaten.

Risicobronnen

Binnen de gemeente Oss zijn verschillende risicobronnen aanwezig die een invloedsgebied hebben die over (gedeelten van) het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' liggen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de risicobronnen die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

Risicobron	PR 10 ⁻⁶ aanwezig	Invloedsgebied
Hogedruk aardgastransportleidingen	Ja	45 – 240 meter
Spoor Den Bosch – Nijmegen	Nee	3000 meter
Maas	Nee	1070 meter
Wildseweg 3 (Maren-Kessel)	Ja	150 meter
Brouwerspad 22 (Lith)	Nee	150 meter

Tabel: risicovolle vervoersassen gemeente Oss

De inrichtingen aan het Brouwerspad 22 en de Wildseweg 3 betreffen LPG-installaties. Voor dat deel van de invloedsgebieden van deze twee inrichtingen dat binnen het plangebied valt, zijn geen gevoelige objecten gelegen.

Binnen het plangebied bevinden zich tevens invloedsgebieden van een aardgastransportleiding (A-527-05-KR-011 t/m 013), de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen, enkele lokale wegen (N625 en de Beatrixweg) en de Maas.

Ontwikkelingen

Binnen het plangebied wordt op een aantal plaatsen nieuwe (kwetsbare) bestemmingen toegevoegd. Voor de beoordeling van de externe veiligheid is relevant dat binnen een invloedsgebied een nieuw object wordt toegelaten, de kwetsbaarheid van een functie toeneemt (bijvoorbeeld van beperkt kwetsbaar naar kwetsbaar), de (potentiële) personendichtheid door een functiewijziging toeneemt of een kwetsbaar object in de richting van een risicobron worden verplaatst. Het aantal personen binnen een invloedsgebied kan hierdoor beperkt toenemen.

Voor zover nodig, wordt hierop in paragraaf 7.2 en de bijgevoegde betreffende ruimtelijke onderbouwing ingegaan.

In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee in de toekomst extra kwetsbare objecten kunnen worden mogelijk gemaakt. Bijvoorbeeld door woningsplitsing. Onderzoek naar de risicosituatie zal plaatsvinden op het moment dat een wijzigingsprocedure aan de orde is.

Groepsrisico

In de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid zijn beleidskaders voor de verantwoording van het groepsrisico gegeven. Volgens deze kaders is het mogelijk om in situaties waarbij sprake is van een grotere afstand vanaf de risicobron een standaardverantwoording toe te passen (volgens bijlage 2 van de Beleidsvisie externe veiligheid Oss).

Hierbij gaat het om gebieden binnen de invloedsgebieden van spoor- en rijkswegen die op een afstand van 300 meter of meer van deze risicobronnen af liggen. Ook op het invloedsgebied van de Maas is deze standaard verantwoording van toepassing.

In de beleidsvisie is geen kader voor verantwoording van het groepsrisico opgenomen voor (provinciale en gemeentelijke) wegen die niet als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen zijn aangewezen, vanwege de beperkte vervoersomvang van gevaarlijke stoffen op deze wegen.

Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding dient volgens de beleidsvisie een uitgebreidere verantwoording 'zwaarte 2' plaats te vinden (volgens bijlage 2 van de Beleidsvisie externe veiligheid Oss).

Doordat het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' overwegend een conserverend plan is, wordt vooral de bestaande ruimtelijke situatie vastgelegd. Binnen de ruimtelijke structuur worden plaatselijk ontwikkelingen toegestaan. Dit betekent dat er beperkte mogelijkheden tot vermindering van het groepsrisico's bestaan. Ruimtelijke maatregelen ten behoeve van de verkleining van de risico's zijn lastig te nemen.

Delen van het plangebied liggen geheel of gedeeltelijk binnen één of meer invloedsgebieden van aanwezige risicobronnen.

Het groepsrisico binnen de verschillende invloedsgebieden wordt in hoofdzaak bepaald door de aanwezigheid van personen binnen de bebouwde kommen van Oss en de grotere kernen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op bestemmingen of activiteiten in het buitengebied, dus buiten alle kernen. De eventuele toename van het aantal personen binnen de invloedsgebieden is dan ook zeer beperkt.

Door de zeer lage personendichtheid in het buitengebied is de bijdrage aan het totale groepsrisico zeer klein. Omdat het groepsrisico ten gevolge van de geplande ontwikkelingen niet significant zal toenemen, is dit groepsrisico niet berekend.

Verantwoording groepsrisico aardgastransportleiding

Binnen dat deel van het invloedsgebied van de aardgastransportleiding dat binnen het plangebied valt, zijn slechts vijf gevoelige objecten gelegen. Deze liggen bovendien verspreid langs de zone. Binnen dit deel worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen toename van het aantal

personen binnen dit invloedsgebied te verwachten. Er is daarmee geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

De plaatsgebonden risicocontour (PR-contour) van de aardgastransportleiding ligt op de leiding, en vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Verantwoording groepsrisico Spoor Den Bosch – Nijmegen

De spoorlijn Den Bosch – Nijmegen kent door het transport van zeer giftige stoffen een invloedsgebied van 3000 meter. Dit invloedsgebied beslaat een zeer klein gedeelte van het plangebied. Binnen dit gedeelte zijn verspreid drie woningen aanwezig. Binnen dit gebied worden geen nieuwe woningen toegestaan. Er is dan ook geen toename van de personendichtheid te verwachten, waardoor er geen effect is op het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico N625

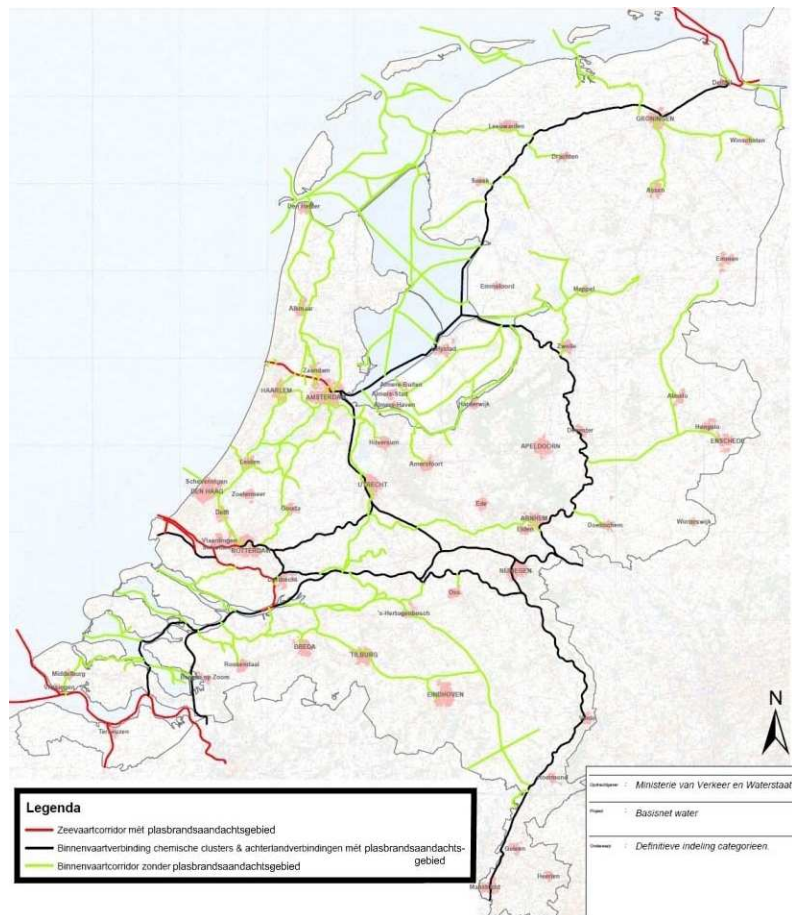
Het invloedsgebied van de N625 en Beatrixweg kent een zone van 325 meter (ten gevolge van transport van LPG/brandbare gassen) vanuit het hart van de weg. Het risico op een op een ongeval met dergelijke gevaarlijke stoffen is hier zeer klein. Binnen het invloedsgebied worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen toename van de personendichtheid te verwachten, waardoor er geen effect is op het groepsrisico.

Ontwerp basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over water (de Maas)

Op dit moment is voor transport van vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor een basisnet in ontwikkeling. In dit basisnet wordt voor verschillende vervoersmodaliteiten 'gebruikersruimte' vastgelegd. Deze gebruikersruimte gaat het toetsingskader vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De (concept) ontwerpen hiervan zijn inmiddels gepubliceerd. Een en ander zal verankerd gaan worden in een nieuw Besluit transport externe veiligheid (Btev).

De Maas is in het ontwerp basisnet water aangeduid als een binnenvaartroute met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart). Dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters, met het achterland en de Noord-Zuid verbindingen. Dit zijn tevens de vaarwegen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt. De gebruikersruimtes voor de Maas is zodanig vastgesteld dat de 10-6/jr plaatsgebonden risicocontour (PR) maximaal op de oeverlijn ligt.

Naast het plaatsgebonden risico is ook het groepsrisico van belang. Met het beheersen van het groepsrisico wordt beoogd de kans op een ongeval met veel slachtoffers te verkleinen. Dat betekent dat de gemeente in principe verplicht is bij bouwplannen binnen 200 m langs de vaarweg het groepsrisico te verantwoorden. Door middel van deze verantwoording geeft de gemeente een oordeel over de aanvaardbaarheid van het groepsrisico dat door die plannen zou ontstaan. Verder moet de gemeente de mogelijkheden onderzoeken om de risico's te verlagen. Dat kan door extra aandacht te besteden aan veiligheidsaspecten zoals de toegankelijkheid voor de



hulpverlening, voorzieningen aan gebouwen, blusvoorzieningen en vluchtwegen voor de bewoners of gebruikers van gebouwen.

In het concept-Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) is bepaald dat het groepsrisico niet hoeft te worden verantwoord als er onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde wordt gebleven. Dit betekent in de praktijk dat gemeenten langs zwarte vaarwegen het groepsrisico moeten verantwoorden indien het aantal inwoners de 1500 per hectare bij dubbelzijdige bebouwing overschrijdt. Bij enkelzijdige bebouwing geldt een norm van 2500 inwoners per ha. Langs rode vaarwegen is de verantwoording altijd noodzakelijk. Voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' geldt dat de personendichtheden ruim onder de 1500 inwoners per hectare liggen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. Het overgebleven groepsrisico wordt met de vaststelling van dit bestemmingsplan aanvaard.

Tenslotte moeten gemeenten langs rode en zwarte vaarwegen rekening gaan houden met de effecten van een ongeluk met brandbare vloeistoffen. Bij een ongeluk met een schip met brandbare vloeistoffen kan zo'n stof uitstromen en in brand vliegen (plasbrand). Dat kan in een gebied van 25 tot 40 m langs de vaarweg tot slachtoffers leiden. Daarom zijn er langs de rode en zwarte vaarwegen zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden (PAG) van 40 resp. 25 m vanaf de oeverlijn gedefinieerd.

Dit onderscheid in afstanden is gebaseerd op de gevolgen van een aanvaring tussen binnenvaartschepen onderling resp. tussen een zeevaartschip en een binnenvaartschip. Langs groene vaarwegen worden geen plasbrandaandachtsgebieden aangewezen omdat de hoeveelheid vervoerde brandbare vloeistoffen daarvoor te gering is.

De gemeente moet bij bouwplannen in PAG's beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd. Bouwen binnen een PAG wordt dus een afweging die door de gemeente wordt gemaakt op basis van de lokale situatie. Naast de risicobenadering biedt dit nieuwe effectbeleid extra veiligheid.

Het plasbrandaandachtsgebied wordt gerekend vanaf de oeverlijn. Omdat de gehele uiterwaard kan onderlopen, geldt deze in zijn geheel als plasbrandaandachtsgebied.

Algemene verantwoording groepsrisico

Conform de kaders voor verantwoording die in de gemeentelijke beleidsvisie zijn uitgewerkt, kan voor de algemene verantwoording van het groepsrisico een standaard verantwoording worden toegepast.

Indien een ruimtelijk plan tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (vooral blootstelling aan toxisch gas in verband met de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen), het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is geen item.

- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.
- De kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen hier bijzonder klein.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Voor deze plangebieden speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar het door de regionale brandweer/de Veiligheidsregio opgestelde 'risicoprofiel'.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, die zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een

luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) als onderdeel van de algemene rampenbestrijding.

5.1.7 Gezondheid

Natuur, frisse lucht en rust hebben een positieve invloed op de volksgezondheid. Het buitengebied is voor veel burgers de plek om even bij te tanken. We zijn de afgelopen jaren echter ook geconfronteerd met negatieve effecten van het buitengebied. Met de uitbraak van de Q-koorts in onze regio zijn de gezondheidsrisico's van de intensieve veehouderij hoog op de agenda gekomen. Zeker ook voor dit landelijk gebied waar een hoge dichtheid mens/dier voorkomt zijn van dier op mens overdraagbare infectieziekten (zoönosen) een reëel gezondheidsrisico. De discussie over de kansen en bedreigingen van de (intensieve) veehouderij is nog lang niet uitgekristalliseerd. Wetenschappelijke inzichten geven wel handvatten over hoe de risico's die gepaard gaan met de veehouderij te beperken zijn. De afgelopen jaren zijn er diverse rapporten verschenen over de gevolgen van de (intensieve) veehouderij voor diergezondheid, dierenwelzijn, volksgezondheid, milieu en landschap.

Recent (zomer 2011) is het landelijke rapport 'Mogelijke effecten van intensieve veehouderij op de gezondheid van omwonenden' verschenen. De belangrijkste conclusies zijn:

- De algemene gezondheid van omwonenden van een intensieve veehouderij is niet anders dan die van andere burgers;
- Nabij intensieve geitenhouderijen komt aanzienlijk meer Q-koorts voor;
- Nabij intensieve pluimveebedrijven en geitenhouderijen komen meer gevallen van longontsteking voor;
- Astma, hooikoorts, COPD en infecties aan de bovenste luchtwegen zijn juist minder voorkomend rond intensieve veehouderijen;
- Mensen met astma of COPD hebben nabij intensieve veehouderijen meer complicaties of infecties aan de bovenste luchtwegen.

Advies GGD

Zowel GGD Brabant als GGD Nederland heeft gereageerd op de uitkomsten van bovengenoemd rapport. De GGD mist concrete maatregelen in dit rapport en dringt aan op:

- Een heldere afstandsnorm tussen intensieve veehouderijen en omwonenden;
- Bevordering van de afwaartse beweging;
- Een duidelijke plaats met een verplicht karakter van het aspect volksgezondheid in de beleids- en planontwikkeling. Hiertoe dient een beoordelingskader ontwikkeld te worden en is een gezondheidsadvies bij de vergunningverlening noodzakelijk;
- Nader onderzoek naar de gezondheidseffecten met name naar de complicaties bij mensen met astma of COPD die in de nabijheid wonen van intensieve veehouderijen.

GGD Nederland heeft (20 oktober 2011), in reactie op het rapport van de commissie Alders 'Van mega naar beter' een persbericht uitgedaan waarin gesteld wordt dat de huidige wet- en regelgeving niet toereikend is voor het beschermen van de volksgezondheid. GGD Nederland pleit ervoor dat binnen een straal van 250 meter het voorzorgsprincipe leidend moet zijn. Binnen deze afstand van intensieve veehouderijen moet geen nieuwe woningbouw plaatsvinden en, andersom, binnen 250 meter van woonkernen en woningclusters moeten geen nieuwe intensieve veehouderijen worden gevestigd. Deze afstand is benoemd om te voorkomen dat nieuwe situaties ontstaan waarbij burgers in een overbelaste situatie terecht komen. Het is bedoeld als input voor het ruimtelijke ordeningsbeleid van gemeenten om in een vroeg stadium gezondheid mee te nemen in planvorming. Bij individuele vergunningverlening is deze afstand juridisch voor gemeenten niet toe te passen.

De afstand van 250 meter is gebaseerd op de uitkomsten van het van het bovengenoemde IRAS onderzoek, waarbij tot een afstand van 250 meter rondom bedrijven een verhoogde concentratie van fijnstof en endotoxinen is aangetoond. Daarnaast zijn er bepaalde risicogroepen, waarbij juist meer complicaties en/of infecties aan de bovenste luchtwegen optreden in de nabijheid van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad is gevraagd om advies, maar GGD-Nederland vindt dat het

afwachten van dit advies tot onwenselijke situaties kan leiden en adviseert daarom het afstandscriterium van 250 meter te hanteren. In het derde kwartaal van 2012 komt de Gezondheidsraad met haar advies (beoordelingskader).

Advies VNG

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft hierop gereageerd. Het afstandscriterium van de GGD is niet voldoende onderbouwd, zegt de VNG en niet bruikbaar voor gemeenten. De vereniging voelt meer voor het opstellen van normen over de hoeveelheid fijnstof die mag vrijkomen in de omgeving van een bedrijf. 'Het maakt namelijk nogal uit of er kippen, koeien of varkens zitten. En of het een moderne stal is die aan de nieuwste eisen voldoet, of een stal van twintig jaar oud. Een afstandscriterium houdt geen rekening met die verschillen.'

De Gezondheidsraad doet op dit moment onderzoek naar de gezondheidsrisico's van de intensieve veehouderij. Met de uitkomsten daarvan kunnen normen worden vastgesteld, zegt de VNG.

Raadscommissie WOM gemeente Oss

Tijdens de opiniërende behandeling van het onderwerp gezondheid tijdens de raadscommissievergadering van 16 januari 2012 is gebleken dat er een meerderheid in de raadscommissie bestaat voor het opnemen van een minimale afstand van 250 meter tussen intensieve veehouderij bedrijven en clusters van burgerwoningen.

Dit is verwerkt in dit voorontwerp bestemmingsplan door bij de toetsing van de duurzaamheid van agrarische locaties (een toets die noodzakelijk is bij uitbreiding van of omschakeling naar intensieve veehouderij) op te nemen dat er minimaal 250 meter afstand aangehouden moet worden ten opzichte van de kernen en bebouwingsconcentraties. De criteria voor duurzame agrarische locaties worden genoemd in paragraaf 4.3.5 van deze toelichting. In de planregels komen deze terug bij de wijzigingsbevoegdheden voor vergroting (artikel 37.4) en vormverandering (artikel 37.2) van agrarische bouwvlakken en bij de wijzigingsbevoegdheid voor omschakeling van grondgebonden naar intensieve veehouderij (artikel 37.6).

Voor de intensieve veehouderij bedrijven die binnen de zone extensiveringsgebied liggen, geldt reeds vanuit het Reconstructiebeleid dat er een 'slot op de muur zit'. Deze bedrijven kunnen niet meer uitbreiden (huidige bebouwingsoppervlakte wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd). De afstandsvoorwaarde van 250 heeft daarom alleen mogelijk beperkende consequenties voor intensieve veehouderij bedrijven die in de zone verwevingsgebied liggen.

Op bijgevoegde kaart (bijlage 1 Kaart 250 meterzone) is de zone van 250 rondom kernen met een groene lijn aangegeven en de afstand van 250 meter rondom bebouwingsconcentraties met een rode lijn. Het verwevingsgebied is met licht oranje aangeduid (extensiveringsgebied met geel).

Aantal intensieve veehouderij bedrijven helemaal in zone: 6

Aantal intensieve veehouderij bedrijven op grens zone: 11

Het is overigens de vraag in hoeverre deze locaties binnen verwevingsgebied ook zonder het in aanmerking nemen van de 250 meterzone als duurzame locatie zijn aan te merken. Een aantal bedrijven bijvoorbeeld is zodanig dicht op individuele burgerwoningen gelegen dat ook op grond hiervan al geconcludeerd moet worden dat geen sprake is van een duurzame locatie. Bedrijven die ook op andere gronden al niet als duurzame locatie zijn aan te merken, worden door de 250-zone niet (extra) in hun belangen geschaad.

5.2 Waterhuishouding en waterveiligheid

Aandacht voor de waterhuishouding vormt een wettelijk verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen. Dit bestemmingsplan is een in hoofdzaak conserverende herziening en voorziet slechts in beperkte mate in ontwikkelingen. Voor dat conserverende deel zal de

toekomstige situatie niet afwijken van de huidige situatie. Dit betekent dat daar geen veranderingen in de waterhuishouding zullen optreden. Daar waar dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten de gevolgen voor de waterhuishouding in kaart gebracht worden in een waterparagraaf.

Uitgangspunten van de gemeente

Uitgangspunten vanuit water staan in het water- en rioleringsplan van de gemeente.

Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Het watertoetsproces gaat vooral over het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen om daarmee wateraspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijk plan op te nemen.

Hierbij zijn bijzonder van belang:

- het scheiden van schoon en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein)
- er is voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners (waterschap, gemeente, provincie, rijk, waterleidingbedrijf, afhankelijk van plan en situatie) en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante zaken in de verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan.

Uitgangspunten van het waterschap

Nieuwe ontwikkelingen dienen voor het aspect waterhuishouding niet alleen te passen binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van water, maar ook binnen het beleid van het waterschap. Waterschap Aa en Maas heeft voor de toetsing van de invulling van de waterhuishoudkundige aspecten acht uitgangspunten opgesteld. Hieronder worden deze uitgangspunten, inclusief korte toelichting door het waterschap, gegeven:

1. Voorkomen van vervuiling

Bouw en renovatie kunnen het milieu belasten. Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

2. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient naar plekken te worden gezocht die hoog en droog genoeg zijn. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dan moet compensatie plaatsvinden. Daarbij dienen maatregelen te worden genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen: de nieuwe situatie van de waterhuishouding moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4. Vuil water en hemelwater scheiden

Vuil water dient naar het riool en schoon hemelwater naar de bodem of een watergang te worden afgevoerd. De aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels is uitgesloten.

5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer

Bij de afvoer van schoon hemelwater dienen de volgende stappen gehanteerd te worden: hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Op kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Als dit niet mogelijk is, dient voor buffering in een waterberging te worden gekozen om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

6. Waterschapsbelangen

Bij uw bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen:

- Aanwezigheid en ligging watersysteem.
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen.
- Ruimteclaims voor waterberging.
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel.
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer bij het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het plan dienen deze benoemd te worden.

7. Meervoudig ruimtegebruik

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd.

8. Water als kans

Water kan een meerwaarde geven aan een plan. Zo kan er gebruik worden gemaakt van de belevingswaarde van water.

Aandachtspunten van de provincie Noord-Brabant

De Verordening ruimte 2012 kent verschillende aandachtspunten ten aanzien van water, waterkeringen en beschermingszones die hun doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Hoe hiermee is omgegaan wordt verantwoord in paragraaf 7.3.3 van deze toelichting.

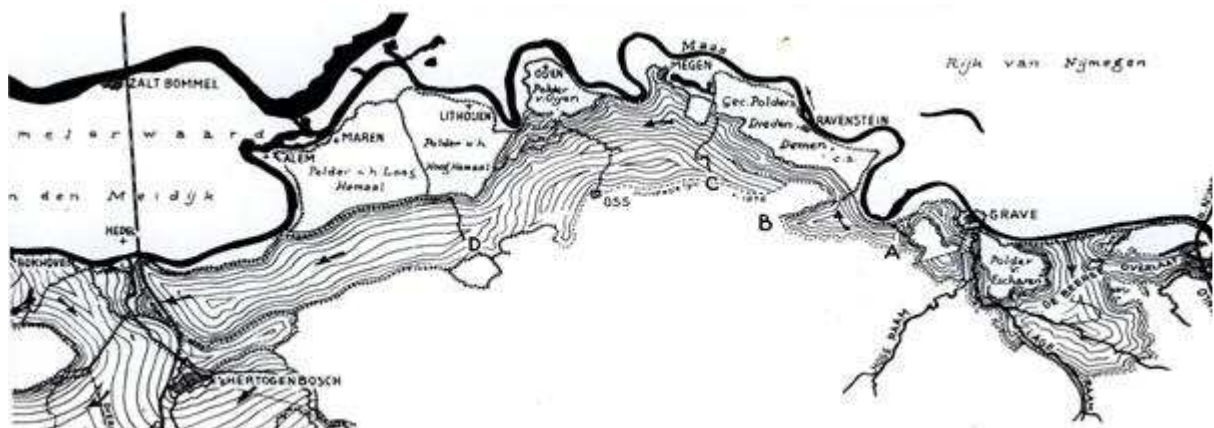
Aandachtspunten van het Rijk

Delen van het plangebied vallen binnen toepassingsbereik van de Beleidsregels grote rivieren. Het betreft de gehele uiterwaarden, vanaf de buitenkruinlijn van de dijk. Het merendeel van dit gebied valt binnen de Beleidsregels grote rivieren onder het 'stroomvoerend regime'. In het zuiden van de Hemelrijkse Waard valt een deel onder het 'bergend regime'. De toelaatbaarheid van activiteiten binnen deze regimes moeten afgestemd zijn op de bepalingen van de Beleidsregels grote rivieren. Om een juiste afweging omtrent die toelaatbaarheid te kunnen maken dient het bevoegd gezag bij aanvragen de water- of rivierbeheerder te raadplegen.

Waterveiligheid

De Maas heeft het landschap in het plangebied gevormd en gemaakt dat het al eeuwen een aantrekkelijke vestigingsplaats is. Maar de aanwezigheid van de Maas brengt ook risico's met zich mee. Grote delen van het binnendijkse plangebied liggen lager dan de rivier: de komgronden. Bij een dijkdoorbraak of overstroming als gevolg van een (extreme) piekafvoer van de Maas zullen deze lagere gronden onder water komen te staan.

Bijkomend probleem is dat dit deel van Noordoost Brabant een hellend vlak vormt. Van oost naar west worden de komgronden steeds lager. Het diepste punt in de regio ligt bij 's-Hertogenbosch / Rosmalen. Dit betekent dat een dijkdoorbraak in het bovenstroomse gebied, tot ruwweg Cuijk, gevolgen zal kunnen hebben voor het plangebied. Het is ook niet toevallig dat hier eeuwen de traverse van de Beerse Maas heeft gefunctioneerd.



Traverse de Beerse Overlaat

De aanwezigheid van de traverse heeft er ook altijd toe geleid dat het gebied relatief 'leeg' was. Pas nadat de traverse is opgeheven is er in het gebied meer bebouwing gekomen. Dit is echter niet geheel zonder risico. Binnen het plangebied vormt de Lithse Polder het laagste punt. Wanneer een overstroming of dijkdoorbraak aanhoudt kan het water in de Lithse Polder een hoogte van ongeveer 2 tot 2,5 meter bereiken. De kans dat dit gebeurt is weliswaar heel erg klein (genormeerd 1 keer in de 1250 jaar), maar als het gebeurt zijn de gevolgen wel heel groot.

De beste manier om het gebied tegen overstromingen te beschermen is preventie: het op peil houden van de primaire keringen en het meer ruimte bieden aan de rivier in het buitendijkse gebied. Hiervoor zijn de Staat en waterschap Aa en Maas de eerste verantwoordelijken. Binnen de lagere delen van het plangebied zijn de mogelijkheden om zicht tegen het water te beschermen beperkt. De bebouwing in de Lithse en Oijense Polder zijn niet op terpen gebouwd. Vervangende nieuwbouw op een nieuw op te werpen terp is erg kostbaar. De benodigde investering staat in schril contrast tot de kans dat het gebied overstroomt. Wel zouden eigenaren bij (ver)bouwplannen kunnen kijken in hoeverre de kritieke onderdelen als een meterkast hoogwatervrij kunnen realiseren. Ook zou er daarbij bekeken kunnen worden of er vluchtroutes bij hoogwater aanwezig zijn, bijvoorbeeld in de vorm van een dakraam. Naast de inzet op preventie is het verstandig om aandacht te hebben voor rampenbestrijding: wat te doen als het gebied onverhoopt toch overstroomt. De evacueerbaarheid van de in het gebied aanwezige mensen, maar ook dieren, is dan van belang. Rampenbestrijding valt echter buiten de scope van het bestemmingsplan.

De oeverwal vormt de hogere delen van het plangebied. Overstroming van deze gebieden ligt niet direct voor de hand. Slechts bij zeer extreme piekafvoeren kan wateroverlast optreden. Het waterpeil zal dan echter lang niet zo hoog komen als in de lagere polders.

De uiterwaarden behoren tot het rivierbed van de Maas. Woningen in dit gebied zijn dan ook niet goed beschermd tegen hogere waterstanden van de rivier. Het wonen in het rivierbed is dan ook op eigen risico, het Rijk aanvaardt geen aansprakelijkheid. Bij hogere waterstanden zullen op enig moment de bewoners het gebied moeten verlaten. Een goede voorspeltijd is daarbij van belang.

5.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd.

Onderhavig bestemmingsplan is in overwegende mate een conserverend plan, de bestaande situatie wordt vastgelegd met een actuele regeling. De mogelijkheden om in te spelen op aanwezige waarden zijn dan ook zeer beperkt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient echter proactief rekening te worden gehouden met aanwezige waarden.

5.3.1 Natuurwaarden

Soortenbescherming

Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora- en faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Bij iedere geplande ingreep is er een wettelijke plicht zorg te dragen voor plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is een algemene maatregel van bestuur (de AMvB artikel 75 van de Flora- en Faunawet) in werking getreden, die inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt, waarbij geen aanvullende eisen worden gesteld.

Bij een in omvang beperkt bestemmingsplangebied bestaat het vooronderzoek voor de Flora- en faunawet uit het verzamelen van gegevens over voorkomende soorten en een afweging of deze soorten

beschermde zijn en onder de voorgenomen activiteit negatieve effecten ondervinden. Voor het volledige grondgebied van een gemeente en voor de wettelijke planperiode van tien jaar kan echter een dergelijk inschatting niet worden gemaakt. De verantwoordelijkheid voor soortbescherming ligt dan ook in eerste instantie bij de initiatiefnemer. Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied moet een flora en faunaonderzoek worden uitgevoerd. Indien noodzakelijk, moeten de vereiste stappen ter bescherming van leefgebieden of andere relevante waarden worden gezet.

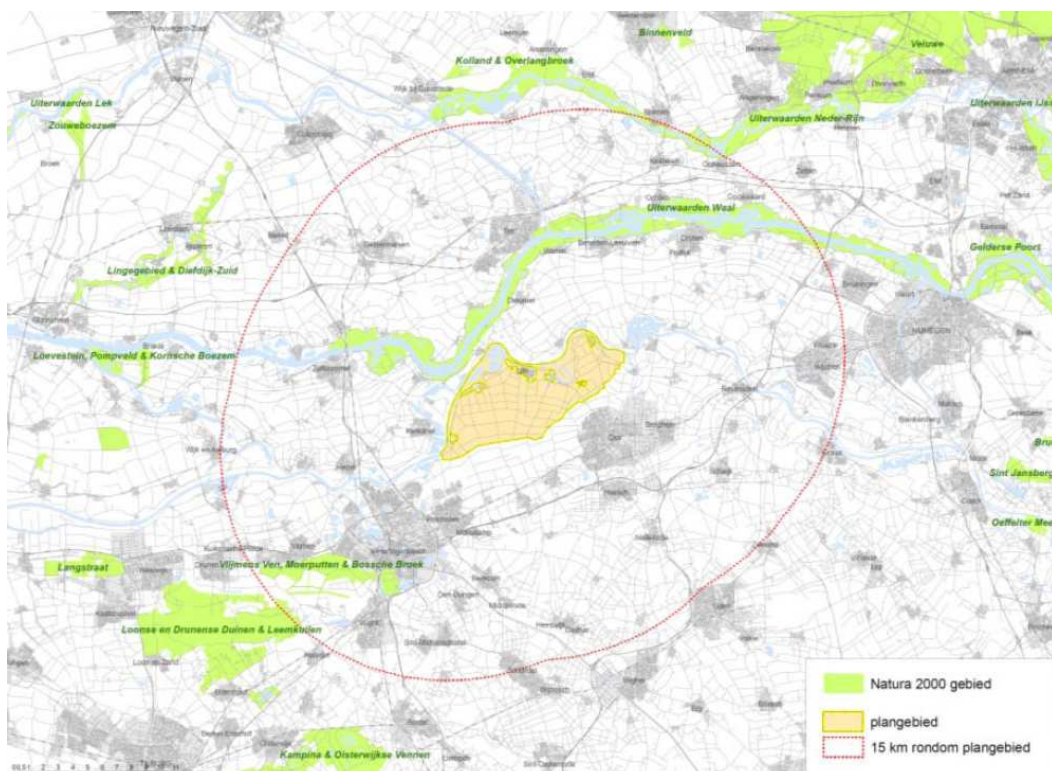
In het gehele plangebied dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van beschermde vissoorten. Voorafgaand aan werkzaamheden aan watergangen, dienen de gevolgen op beschermde vissen te worden ingeschat, waarna mogelijk een onderzoek zal moeten plaatsvinden. Voor onderhoud aan waterwegen (bestendig beheer en onderhoud) kan worden gewerkt volgens een gedragscode. Er is reeds een goedgekeurde gedragscode Flora- en faunawet voor waterschappen.

Tot slot dient in het gehele plangebied rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Vogels kunnen in nagenoeg het gehele plangebied (onder daken, in struiken en op de grond) tot broeden komen. Men kan ervan uitgaan dat er geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als ruim voor het broedseizoen wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Doordat de werkzaamheden reeds voor het broedseizoen zijn begonnen, zullen broedvogels een rustigere broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Gebiedsbescherming

Zoals de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet, zo is de gebiedsbescherming geregeld in de Natuurbeschermingswet (1998). De wet regelt de natuurbescherming van bijvoorbeeld beschermde Natuurmonumenten, Natura 2000-gebieden en Wetlands.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde Natuurmonumenten, Natura 2000-gebieden of wetlands aanwezig. In de omgeving van de gemeente Oss zijn wel meerdere Natura 2000-gebieden aangewezen. Het meest nabijgelegen betreft het gebied 'Uiterwaarden Waal'. In de verdere omgeving (circa 15 km) zijn nog de gebieden 'Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek', 'Uiterwaarden Neder-Rijn' en 'Loonse en Drunense Duinen en Leemkuilen' te vinden.



Gezien de afstanden van de beschermde gebieden tot het bestemmingsplangebied, zal alleen het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' verder worden behandeld. Op de overige beschermde gebieden worden op voorhand geen negatieve effecten als gevolg van het bestemmingsplan verwacht.

Uiterwaarden Waal

Het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' omvat het 'Vogelrichtlijngebied Waal', het 'Habitatrichtlijngebied Rijswaard en Kil van Hurwenen' en het beschermd natuurmonument 'Kil van Hurwenen'. Het betreffende Vogelrichtlijngebied en beschermd natuurmonument zijn reeds aangewezen. Het Habitatrichtlijngebied is vooralsnog alleen aangemeld.

Zowel op formeel aangewezen gebieden als op bij de Europese Commissie aangemelde gebieden zijn rechtsgevolgen van toepassing op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (art. 19d e.v.) of de Habitatrichtlijn (artikel 6, directe werking of richtlijnconforme toepassing). De informatie aangaande begrenzing, soorten en habitattypen met betrekking tot de aanwijzingen (Vogelrichtlijn) en aanmeldingen (Habitatrichtlijn) zoals vermeld in de gebiedendatabase blijft daarom van kracht totdat de betreffende Natura 2000-aanwijzingen definitief zijn.

Doordat beschermde gebieden op een ruime afstand liggen en de Maas tevens tussen het bestemmingsplangebied en de beschermde gebieden ligt, kunnen de meeste effecten worden uitgesloten. De gebieden 'Rijswaard en Kil van Hurwenen' liggen bovendien al op een aanzienlijk grotere afstand, waardoor op voorhand geen negatieve effecten als gevolg van het bestemmingsplan worden verwacht. Voor het 'Vogelrichtlijngebied Waal' zou dit, als gevolg van de kortere afstand, in principe wel kunnen.

Gelet op de ontwikkelingsmogelijkheden die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, dient rekening te worden gehouden met de effecten van ammoniak en stikstof emissies, met name van intensieve veehouderijen.

Het 'Vogelrichtlijngebied Waal' betreft uiterwaarden, bestaande uit kleigronden. Deze gronden zijn aanzienlijk minder gevoelig voor verzuring. Daarbij is het ook niet te verwachten dat de emissies een verstorend effect op de aanwezige vogelpopulaties zal hebben. Negatieve effecten als gevolg van de uitstoot van intensieve veehouderijen lijken dan ook niet aan de orde te zijn. Desondanks verdient het aanbeveling om uitstoot zoveel mogelijk te beperken.

Het bevoegde gezag, in deze provincie Gelderland, omdat het Natura 2000-gebied gelegen is op grondgebied van deze provincie, zal deze visie nog in een vooroverleg in het kader van de oriëntatiefase moeten bevestigen.

Ecologische hoofdstructuur

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte de verantwoordelijkheid voor de concrete begrenzing van de ecologische hoofdstructuur (EHS) in bestemmingsplannen neergelegd bij de provincies. De provincie Noord-Brabant heeft de verdere begrenzing en bescherming van de ecologische hoofdstructuur vastgelegd in de Verordening ruimte 2012. In paragraaf 7.3.2 van deze toelichting wordt aangegeven hoe deze bepaling zijn doorgewerkt in dit bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013'.

5.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 1992 is door een aantal Europese landen het verdrag van Malta getekend. De lidstaten hebben zich met het tekenen van dit verdrag verplicht tot het zorgvuldiger beschermen van het in de bodem gelegen cultureel erfgoed. Het verdrag kent in hoofdlijnen drie uitgangspunten:

- het streven naar het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- het tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met archeologie;
- het principe dat de verstoorder betaalt voor het laten verrichten van archeologisch onderzoek indien behoud van archeologie in de bodem niet mogelijk is.

Dit verdrag is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg van september 2007, die de Monumentenwet 1988 wijzigt.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is op dit moment nog in ontwikkeling maar is nagenoeg gereed. In dit ontwerp zijn drie kaarten opgenomen. Twee betreffen kaartbeelden die ieder een andere periode in de geschiedenis beslaan. Deze kaarten vormen de basis voor de derde kaart en omvat een archeologische beleidsadvieskaart met selectiecriteria. In het kort geeft deze kaart aan in welke gebieden wel of geen archeologische waarden te verwachten of aanwezig zijn. Daarnaast worden per deelgebied ondergrenzen gegeven, uitgedrukt in een bepaalde oppervlakte en diepte ten opzichte van maaiveld, die aangeven wanneer voor een met bodemverstoring gepaard gaande ingreep nader archeologisch onderzoek wordt vereist.

Een groot gedeelte van het grondgebied van de gemeente Oss is van oudsher een geschikte plaats voor bewoning en kent daardoor een rijke archeologische historie. Bij het opstellen van het archeologiebeleid zijn onder meer de volgende uitgangspunten gebruikt:

- het bereiken van een gezond evenwicht tussen bescherming van archeologische waarden en regeldruk voor burgers en bedrijven;
- een degelijke en uitgebreide inventarisatie en analyse is en dient de grondslag te zijn van het archeologiebeleid; gebieden met bekende bodemverstoring zijn uitgesloten van de archeologische onderzoeksplicht; bodemgegevens en meer dan honderd archeologische onderzoeken en meldingen zijn gebruikt voor het opstellen van de archeologische beschermingsregeling;
- het leveren van maatwerk en het maken van onderscheid in deelgebieden met elk een passende regeling.

De gebieden met archeologische waarden zijn opgenomen als een (dubbel)bestemming op de plankaart, en zijn in de planregels voorzien van voorwaarden ter bescherming van de archeologische waarden bij nader bepaalde bodemverstorende ingrepen.

Monumenten

In het plangebied liggen diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. In het bestemmingsplan zullen geen aanvullende beschermende bepalingen worden opgenomen voor de monumenten, omdat de bescherming plaatsvindt via de Monumentenwet 1988, de gemeentelijke Monumentenverordening en de Welstandsnota.

In het bestemmingsplan worden wel gebouwen aangeduid met cultuurhistorische waarde. Dit betreffen monumenten, maar ook gebouwen en bouwwerken die geen monument (in de zin van de monumentenwet 1988) zijn. Deze laatste categorie betreft veelal boerderijen en schuren die ondanks het feit dat zij nog geen monumentale status hebben, toch uit architectonisch, stedenbouwkundig, landschappelijk of cultuurhistorisch oogpunt waardevol genoeg zijn om behoud actief na te streven. Dit bestemmingsplan biedt daarom zowel verboden als mogelijkheden.

Voor deze karakteristieke bebouwing is een aantal speciale regelingen opgenomen. Zo is sloop van gebouwen met cultuurhistorische waarde in beginsel verboden. Hiertoe is een voorwaardelijk sloopverbod opgenomen. In geval van boerderijen is een splitsingsregeling opgenomen en zijn andere karakteristieke agrarische opstallen gevrijwaard van de sloopverplichting bij de wijziging van een agrarische bestemming naar de bestemming wonen. Daarnaast mogen vrijstaande bijgebouwen met cultuurhistorische waarde, in tegenstelling tot de algemene regel, rechtstreeks gebruikt worden als bed & breakfast.

Molenbiotoop

Net buiten het plangebied, in de kern Lith, staat de molen 'Zeldenrust'. Deze molen dient vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang voor de molen (vrije wind toetreding), zodat de molen kan blijven draaien. Het opnemen van een vrijwaringszone rondom de molen waarbinnen maximale bebouwingshoogten worden voorgeschreven, zorgen voor een bescherming van de wind toetreding tot de molen.



Molen Zeldenrust, Lith

Voor de exacte bepaling van de maximale bouwhoogten is de in het boekwerk 'De Hollandsche Molen 1999' van de gelijknamige vereniging opgenomen formule gehanteerd. Aan de hand van enkele variabelen, waaronder de afstand tot de molen, kan door middel van deze formule berekend worden wat de maximale bouwhoogten binnen de molenbiotoop zijn. Volgens het boekwerk geldt de molenbiotoop voor een gebied met een straal van 500 meter rond de molen. Daarbuiten zijn de invloeden van bebouwing op de windvang van de molen minimaal.

De toegestane maximale bouwhoogte hangt af van de afstand tot de molen, het onderste punt van de verticale wiek en de met de molenbiotoopformule bepaalde biotoopnorm. De hoogte van het onderste punt van de verticale wiek is de ondergrens. Afhankelijk van het type molen en de hoogte van de askop (kruispunt van de wieken) strekt deze ondergrens zich minimaal 100 meter rond de molen uit. Na de zone waar de ondergrens van toepassing is, geldt een opgaande lijn die met de molenbiotoopformule wordt bepaald waarbij bebouwing geleidelijk hoger mag zijn.

Afhankelijk van het type molen zijn er twee of drie criteria waaruit de toegestane bouwhoogte binnen de molenbiotoop wordt bepaald.

1. 100 meter bebouwingsvrije zone rond een molen. In geval van een stelling- of beltmolen mag wel gebouwd worden en geldt het stellingniveau van de molen als maximale bouwhoogte (ondergrens);
2. vanaf 100 meter de met de molenbiotoopformule berekende norm;
3. in afwijking van criteria 1 en 2 kan het in geval van een hoge stelling- of beltmolen zijn dat de biotoopformule een hogere bouwhoogte dan de stelling- of belthoogte (ondergrens) pas toelaat die verder dan 100 meter van de molen begint.

De formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte luidt als volgt:

$$H(\max) = (X/n) + c * z + \text{NAP}(\text{maaiveld molen}).$$

Daar het plaatselijk maaiveld van de molen kan verschillen met dat van het maaiveld van het te bouwen object, wordt de uitkomst opgeteld met de NAP hoogte van het plaatselijk maaiveld van de molen. Deze formule kan ook als volgt geschreven worden:

$$X = n(H - c * z).$$

Daarbij geldt:

H(max):	Maximale bebouwingshoogte ten opzichte van NAP (de bebouwingshoogte wordt uitgedrukt in meters ten opzichte van Normaal Amsterdams peil vanwege voorkomend verschil in maaiveldhoogte van de molen in relatie de maaiveldhoogte van het te bouwen object.
X:	Hemelsbrede afstand van het te bouwen object tot het hart van de molen
n:	Invloedsfactor terreingesteldheid (open gebied: n=140; ruw gebied: n=75; gesloten gebied: n=50)
c:	Constante = 0,2
z:	Askophoogte (kruising van de wieken) = helft vlucht + stellinghoogte (inclusief belt)
NAP (maaiveld molen)	Hoogte maaiveld molen ten opzichte van NAP

Voor de molen Zeldenrust gelden de volgende waarden:

- Invloedsfactor terrein n: 50
- Vlucht (diameter molenwieken): 25,6 m
- NAP hoogte plaatselijk maaiveld molen: 5,32 m NAP
- Belthoogte t.o.v. plaatselijk maaiveld: $9,43 - 5,32 = 4,11$ m
- Askophoogte z, t.o.v. plaatselijk maaiveld: $25,6 * 0,5 + 4,11 = 16,91$ m

Aan de hand van voorgaande gegevens kunnen de maximale bouwhoogten worden bepaald. Daarbij moet rekening gehouden worden met de belthoogte. Hoe hoger de belt is, hoe verder het punt ligt waar bebouwing hoger mag zijn dan de belthoogte (ondergrens). Hierbij is ook de invloed van het terrein bepalend voor de afstand. Van belang is dan om te weten vanaf welke afstand van de molen hoger gebouwd mag worden dan de belthoogte. Hoeveel hoger mag worden gebouwd, blijkt dan uit het invullen van de molenbiotoopformule.

Ondergrens nabij de molen = 4,11 m. Uitgedrukt in NAP is dit plus 5,32 m = 9,43 m NAP. Wanneer mag hoger gebouwd worden dan de ondergrens van 4,11 m?

$X = n(H - c * z) = 50(4,11 - 0,2 * 16,91) = 36,4$ m. Echter de stelregel luidt dat de eerste honderd meter in principe vrij zijn van obstakels. Dus pas vanaf een afstand van 100 meter mag hoger gebouwd worden dan de belthoogte.

Bouwhoogten

In onderstaande tabel is de maximale bouwhoogte op bepaalde afstanden gelegen van het hart van de molen aan de hand van de molenbiotoopformule gegeven.

Afstand tot molen	Max bouwhoogte i.v.m. windvang bescherming
0 – 100 m	9,4 m NAP / (4,1m vanaf plaatselijk maaiveld molen)
110 m	10,9 m NAP (5,6m vanaf plaatselijk maaiveld molen)
120 m	11,1 m NAP (5,8m)
130 m	11,3 m NAP (6 m)
140 m	11,5 m NAP (6,2 m)
150 m	11,7 m NAP (6,4 m)
160 m	11,9 m NAP (6,6 m)
170 m	12,1 m NAP (6,8 m)
180 m	12,3 m NAP (7 m)
190 m	12,5 m NAP (7,2 m)
200 m	12,7 m NAP (7,4 m)
210 m	12,9 m NAP (7,6 m)
220 m	13,1 m NAP (7,8 m)
230 m	13,3 m NAP (8 m)
240 m	13,5 m NAP (8,2 m)
250 m	13,7 m NAP (8,4 m)
260 m	13,9 m NAP (8,6 m)
270 m	14,1 m NAP (8,8 m)
280 m	14,3 m NAP (9 m)
290 m	14,5 m NAP (9,2 m)
300 m	14,7 m NAP (9,4 m)
310 m	14,9 m NAP (9,6 m)
320 m	15,1 m NAP (9,8 m)
330 m	15,3 m NAP (10 m)
340 m	15,5 m NAP (10,2 m)
350 m	15,7 m NAP (10,4 m)
360 m	15,9 m NAP (10,6 m)
370 m	16,1 m NAP (10,8 m)
380 m	16,3 m NAP (11 m)
390 m	16,5 m NAP (11,2 m)
400 m	16,7 m NAP (11,4 m)
410 m	16,9 m NAP (11,6 m)
420 m	17,1 m NAP (11,8 m)
430 m	17,3 m NAP (12 m)
440 m	17,5 m NAP (12,2 m)
450 m	17,7 m NAP (12,4 m)
460 m	17,9 m NAP (12,6 m)
470 m	18,1 m NAP (12,8 m)
480 m	18,3 m NAP (13 m)
490 m	18,5 m NAP (13,2 m)
500 m	18,7 m NAP (13,4)

Classificatie molen 'Zeldenrust'

Kijkend naar de feitelijke situatie van de molen dan kan worden gesteld dat de molen in de huidige situatie al wordt beperkt in haar windvang. Begin jaren negentig werd de omgeving van elke molen op grond van biotooptechnische criteria geïnventariseerd. Met behulp van een eenvoudig cijfersysteem is de molenomgeving als volgt geclassificeerd.

1 = slecht:	- bijna geheel (360°) ingebouwd of ingegroeid; - bomen dicht bij de molen of halverwege de kap en hoger; - de molen midden in een nieuwbouwwijk (bv. in gazon of hertenkamp) - oorspronkelijke omgeving geheel verloren, een 'tuinkabouter'.
2 = bedenkelijk:	- grotendeels (270°) ingebouwd of ingegroeid; - te veel en te hoge bebouwing rond de molen of te veel bomen; - slechts uit één bepaalde windrichting kan de molen nog draaien.
3 = matig:	- halverwege (180°) ingebouwd of ingegroeid; - de molen kan nog werken maar bv. vanaf 100 meter te veel obstakels; - zeils slag en onregelmatig lopen van de molen.
4 = aanvaardbaar:	- hinderlijke belemmeringen op bepaalde plaatsen (over 90°); - jammer van dat bosje zo dicht bij de molen, of die rij huizen op 100 meter;
5 = goed:	- de molen staat rondom vrij; - hier werd en wordt met de molen rekening gehouden; - kan vanuit alle windrichtingen malen, staat vrij in het veld of, bij een stadsmolen, hoog boven de omgeving

In de regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is de 'Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen, ter bescherming van de molen.

5.4 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 65 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' voorziet echter nergens in bouw mogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 65 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

5.5 Planmer-procedure

Op 1 april 2011 is het besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, veelal moet worden afgewogen of een mer-beoordeling nodig is of niet. Een mer-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

De gemeente Oss heeft vastgesteld dat voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' een MER moet worden opgesteld. Een dergelijk MER is nodig bij wettelijke of bestuursrechtelijke verplichte plannen die:

- het kader vormen voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten;
- en/of waarvoor een Passende Beoordeling nodig is op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' stelt voor een aantal activiteiten kaders waarvoor een m.e.r. benodigd is. Mogelijk is er sprake van beïnvloeding van het Natura 2000-gebieden die vallen onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet 1998. Dit zal blijken uit de nog uit te voeren effectbeoordeling in het MER. Deze toetsing richt zich voornamelijk op twee effecten als gevolg van verandering in het bestemmingsplan, namelijk:

- een toename van depositie van stikstof op de daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden in de bredere omgeving van het buitengebied ten gevolge van de mogelijke ontwikkeling van de veehouderij in het buitengebied en een mogelijke toename van de emissie van ammoniak;
- een toename van verstoring door recreatie in de Lithse Ham en waterrecreatie op de Maas op het nabijgelegen Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal.

Op basis van de concept van het MER is gebleken dat een Passende Beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet vereist is. Deze is als bijlage bij het MER opgenomen.

Vooralsnog wordt in het op te stellen MER alleen het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' meegenomen in de effectbeoordeling voor wat betreft het aspect verstoring. De overige Natura 2000-gebieden liggen op grote afstand van het plangebied zodat significante effecten door verstoring met zekerheid kunnen worden uitgesloten. Voor wat betreft de effecten door een mogelijke toename van de stikstofdepositie zal worden ingegaan op de gebieden die binnen een afstand van circa 15 kilometer van het plangebied zijn gelegen.

De Notitie Reikwijdte en Detailniveau is de eerste stap in de procedure voor de MER. In de notitie wordt aangegeven welke milieuaspecten in het MER worden onderzocht (reikwijdte) en in welke mate dat gebeurt (detailniveau).

De Notitie Reikwijdte en Detailniveau wordt tegelijk met voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het MER wordt parallel aan het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De uitkomsten van het MER en die van de terinzagelegging van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau worden bij het ontwerpbestemmingsplan betrokken. De uitkomsten van de terinzagelegging van het MER en het ontwerpbestemmingsplan worden door de gemeente bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013', dat ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden, betrokken.

Voor deze m.e.r.-procedure is de gemeente Oss zowel initiatiefnemer (IN) als bevoegd gezag (BG). In de m.e.r.-procedure wordt eerst publiekelijk en met advisering verkend welke reikwijdte en detailniveau nodig zijn in het MER. Daarna wordt het MER opgesteld, dat ook ter visie wordt gelegd, samen met het ontwerpbestemmingsplan. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld zienswijzen over het MER en het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. De Commissie voor de m.e.r. toetst tevens de kwaliteit van het MER. Ook beoordeelt de commissie of informatie aanwezig is (en juist is) om het besluit te kunnen nemen.

Kaders en besluitvorming

Voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Lith – 2013 vormt de “Structuurvisie Buitengebied Lith” een belangrijke basis. Daarnaast zijn de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, de Verordening ruimte 2012 en de gemeentelijke normstelling vanwege de Wet geurhinder en veehouderij bepalende beleidskaders. Van de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen landschappelijke en functionele zonering zijn de Lithse en Oijense Polder het meest geschikt voor landbouw.

Huidige situatie en ontwikkeling veehouderij, referentiesituatie

De milieueffecten van de huidige situatie plus de autonome ontwikkeling vormen gezamenlijk de referentiesituatie voor het MER, waarmee het voornemen en de varianten vergeleken moeten worden. Uit trendanalyses en ervaringsgegevens is te verwachten dat in de voormalige gemeente Lith niet of nauwelijks sprake zal zijn van een daling van het aantal veehouderijen. De totale veestapel in Lith zal naar verwachting ongeveer gelijk blijven.

Als referentiesituatie in het MER geldt de milieubelasting op basis van de huidige vergunde situatie en op basis van toepassing van staltechnieken (de AMvB-Huisvesting), maar met een CBS-correctie van de veestapel (stalbezetting is lager dan vergund).

Milieugebruiksruimte

De milieugebruiksruimte is het verschil tussen de huidige milieubelasting en de maximale milieubelasting op basis van wettelijke normen. Uit een analyse van relevante thema's blijkt het volgende.

Ammoniak

De mogelijkheden voor ontwikkeling van veehouderijen in het plangebied worden in belangrijke mate bepaald door de eisen en randvoorwaarden die voortvloeien uit de Verordening stikstof en Natura 2000 die juli 2010 door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant is vastgesteld. Per saldo geldt voor veehouderijbedrijven dat zij niet mogen toenemen met hun depositie op Natura 2000-gebieden. In het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. De depositie op buiten het plangebied gelegen Natura 2000 gebieden is vanwege de afstand beperkt. Vanuit de systematiek van depositiesaldering heeft dit als gevolg dat de veehouderijbedrijven in deze gemeente een goede uitgangspositie hebben voor bedrijfsontwikkeling.

Ook het beschermingsregime voor Wav-gebieden (gebieden die op grond van de Wet ammoniak en veehouderij zijn aangewezen als zeer kwetsbare natuur) en overige natuurgebieden kunnen beperkend werken voor de milieugebruiksruimte. In en rondom het plangebied spelen Wav-gebieden geen rol, omdat deze op meer dan twee kilometer afstand liggen.

Geur

Bij het verlenen van vergunningen voor veehouderijen en in de ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met geuroverlast van veehouderijen. De op 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt hiervoor het beoordelingskader.

De wet verbiedt het overschrijden van de geurnorm bij gevoelige objecten en beperkt daarmee de milieugebruiksruimte voor veehouderijen, vooral intensieve veehouderijen.

Een voorstel voor een actualisering van de gemeentelijke geurverordening wordt eind 2012 behandeld door de gemeenteraad. Voor het buitengebied van Lith wijken de voorgestelde nieuwe normen beperkt af van de normen uit de geurverordening uit 2008.

Op basis van de bestaande en voorgestelde nieuwe normen is de milieuruimte voor wat betreft geur in de oeverwal (kernen, kernrandzones) beperkt. Voor een groot deel is dit gebied voor de intensieve veehouderijen aangeduid als extensiveringsgebied. Zowel in planologische zin als qua milieuruimte zijn er op de oeverwal weinig ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij.

Gekoppeld aan de actualisatie van de geurverordening bevat het raadsvoorstel een beleidsregel die er op toeziet dat bij ruimtelijke procedures ook wordt getoetst aan de achtergrondbelasting (cumulatieve belasting). Die normen zijn vooral van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen en dus ook voor de toepassing van de flexibiliteitsbepalingen (vergroting of vormwijziging van bouwblokken, omschakeling naar andere functies) in het nieuwe bestemmingsplan.

Voor alle bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor is in de ontwerpverordening een voorstel opgenomen voor de halvering van de vaste afstand (van 100 naar 50 meter voor de bebouwde kom, van 50 naar 25 meter voor het buitengebied), behoudens bedrijven met meer dan 200 stuks melkrundvee (exclusief bijbehorend jongvee, maximaal 140 stuks).

Voor de melkveebedrijven zijn er weinig knelpunten ten aanzien van de milieuruimte qua geur, vanwege deze halvering van de vaste afstanden en gezien de ruimtelijke structuur / openheid in de Lithse polder en de Oijense polder.

Fijn stof

In het kader van vergunningverlening zal de gemeente Oss rekening houden met de wet- en regelgeving met betrekking tot fijn stof. Voor fijn stof gelden de volgende normen:

- Een jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ fijn stof in de buitenlucht.
- Een daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³ welke maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Uit het landelijke verspreidingsmodel blijkt dat in 2010 de jaargemiddelde achtergrondconcentratie van fijn stof (PM₁₀) in het plangebied met maximaal 28 µg/m³ ruim onder de maximaal toegestane jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ fijn stof in de buitenlucht ligt. Ook ten aanzien van de overschrijdingsdagen vanuit de achtergrondconcentratie zijn geen problemen te verwachten zijn. Er kan dus gesteld worden dat er op het thema fijn stof geen belemmeringen zijn te verwachten.

Alternatieven en scenario's

De mogelijkheden die in het voorontwerp bestemmingsplan aan veehouderijen, waaronder intensieve en grondgebonden, geboden worden, vormden de basis voor twee alternatieven en twee scenario's.

Voorkeursalternatief 0% groei

Dit alternatief is een combinatie van het voorgenomen gemeentelijk planologisch beleid met de trendmatige ontwikkeling van de veehouderij in het plangebied. Voor zowel de intensieve veehouderij, als voor de melkrundveehouderij, is sprake van stoppers, blijvers en groeiers. De bedrijfsomvang die verdwijnt bij de stoppers, wordt herverdeeld onder de groeiers. Kenmerk van het VKA 0% groei is dat kleine bedrijven en een deel van de bedrijven op de oeverwal stoppen, maar dat in de polders bedrijven gaan uitbreiden.

Voorkeursalternatief 25% groei

Dit alternatief houdt in dat er nog steeds stoppers zijn, maar dat de groei van de groeiers minder gelimiteerd plaatsvindt dan hierboven onder het VKA 0% groei.

Maximaal scenario

In dit scenario wordt de volledige ruimte die het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' maximaal mogelijk maakt door de veehouderij benut.

Best case scenario

Er is een best case scenario ontwikkeld, waarbij als eerste het VKA 0% groei de basis vormt en vervolgens de stallen worden uitgevoerd conform de best beschikbare technieken. Met dit scenario dienen de instandhoudingsdoelstellingen niet significant te worden aangetast. Dit is van belang omdat een bestemmingsplan uitvoerbaar moet zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Milieubeoordeling

De alternatieven en scenario's zijn voor alle thema's vergeleken met de referentiesituatie. Echter, het best case scenario is alleen bij stikstofdepositie op Natura 2000 behandeld. Dit omdat dit scenario expliciet is uitgewerkt voor dit thema. Bovendien scoort het best case scenario voor de overige thema's identiek met het VKA 0% groei.

Alhoewel het nieuwe bestemmingsplan aan meerdere activiteiten richting geeft, is in het MER alleen de veehouderij-ontwikkeling als relevant meegenomen. Wat betreft glastuinbouw is sprake van één bedrijf in het plangebied, met beperkte en eventueel lokaal optredende effecten. Ook is er een regeling voor 15 à 20 ruimte voor ruimte woningen, maar ook deze effecten zijn vrijwel nihil op het niveau van het gehele

buitengebied. Tot slot is ook van de recreatieontwikkelingen geconstateerd dat deze alleen lokaal effecten met zich brengen.

In onderstaande tabel zijn de effectscores per alternatief/scenario en per criterium weergegeven.

Aspect	Criterium	Voorkeursalternatief 0% groei	Voorkeursalternatief 25% groei	Maximaal scenario
Natuur	Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden	0/+	0/-	-
	Ammoniakdepositie op Wav-gebieden	0/+	0/-	-
	Soortenbescherming Flora- en faunawet	0/-	0/-	-
	Barrièrewerking en ruimtebeslag	0	0	0/-
Milieuhygiëne	Geur: Leefklimaat binnen de bebouwde kom	0/+	0	0/-
	Geur: Leefklimaat buiten de bebouwde kom	0/+	0	0/-
	Fijn stof: Bedrijfsvoering: fijn stof (PM10)	0	0	0
	Fijn stof: Verkeer: fijn stof (PM10)	0	0	0/-
	Invloed op geluidhinder *	0/+	0	-
Landschap, cultuurhistorie en archeologie	Invloed op landschappelijke patronen, objecten en elementen	0/+	0	-
	Invloed op cultuurhistorische patronen, objecten en elementen	+	+	-
	Invloed op archeologische waarden	0	0/-	-
Verkeer	Gevolgen voor de verkeersafwikkeling	0	0	0
	Gevolgen voor de verkeersveiligheid	0	0	0/-
Water & Bodem	Invloed op bodemstructuur en geomorfologie	0	0	0
	Invloed op grond- en oppervlaktewatersysteem	0	0	0
	Invloed op bodem-, grond- en oppervlaktewaterkwaliteit	0	0	0
Leefmilieu	Invloed op volksgezondheid	0/+	0	0/-

Tabel: Overzicht effecten alternatieven, scenario's en varianten.

* Bij gevoelige categorieën: bebouwde kom, geluidgevoelige gebouwen en terreinen, woningen en stiltegebieden en overige bos- en natuurgebieden.

Conclusies

Als algemene conclusie geldt dat de veehouderij nauwelijks voor problemen of knelpunten zorgt in het studiegebied. Een lichte verschuiving van de veehouderij van de oeverwal naar de polders brengt een beperkt milieuvoordeel met zich, met name voor landschap, cultuurhistorie en geluid. Het maximaal scenario echter leidt voor een aantal thema's tot een aanzienlijk slechtere situatie.

Het nieuwe bestemmingsplan kan zorgen voor een toename aan stikstofbelasting en heeft daarmee mogelijk significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. Een dergelijke ontwikkeling past niet binnen de randvoorwaarden van de Natuurbeschermingswet. Indien er gebruik wordt gemaakt van de inzet van de best beschikbare staltechnieken (best-case scenario) is er geen sprake meer van een toename, maar een afname van stikstofbelasting op Natura 2000-gebieden in vergelijking met het referentieniveau van de Natuurbeschermingswet (Vergunde situatie gecorrigeerd voor de feitelijke bezetting via de CBS-correctie). Ook ten opzichte van de AMvB-Huisvesting zal een afname optreden. Uitgaande van de inzet van dergelijke technieken bij nieuwe maar ook bestaande bedrijven, is het dus mogelijk om gebruik te maken van de geboden planologische ruimte, binnen de randvoorwaarden van de Natuurbeschermingswet.

Het woon- en leefklimaat, beoordeeld aan de hand van de cumulatieve geurhinder uit stalen van veehouderijen, is voor verreweg de meeste objecten (woningen en andere voor geurhinder gevoelige objecten) redelijk goed tot zeer goed. Voor een beperkt aantal objecten (minder dan 0,5%) is er sprake van een matig tot slecht woon- en leefklimaat. Het betreft vooral situaties waarbij woningen op korte afstand van een individueel bedrijf zijn gelegen en geen situaties waarbij de geurhinder van meerdere veehouderijen samen leiden tot een hogere kans op geurhinder.

Het woon- en leefklimaat zal naar verwachting verder verbeteren. Dit komt vanwege het verwachte stoppen en krimpen van kleinere bedrijven gelegen op korte afstand op van geurhinder gevoelige objecten, de eisen die aan stallen worden gesteld (Besluit Huisvesting) en de beschermende werking van de gemeentelijke geurnormen en de beleidsregel die toetst op de achtergrondbelasting. Bij een scenario dat uitgaat van per saldo 25% groei van de veestapel wordt een deel van de afname van de geurbelasting te niet gedaan voor de groei van een aantal bedrijven. Bij een nog verdere groei van de (intensieve) veehouderij (maximaal scenario) zou, uitgaande van alleen een toetsing aan de voorgrondwaarden, de geurbelasting verder kunnen toenemen. Bij toepassing van de beleidsregel die toetst op de achtergrondbelasting zal een dergelijke toename niet of niet in die mate plaatsvinden.

Aanbevelingen

In het MER wordt een aantal aanbevelingen gedaan. Hieronder wordt ingegaan op de manier waarop in het bestemmingsplan met deze aanbevelingen wordt omgegaan.

	Aanbevelingen	Verwerking in bestemmingsplan
1	Overweeg om voor alle intensieve veehouderijen, gelegen op de oeverwal, in het bestemmingsplan buitengebied aan te geven dat deze locaties waarschijnlijk als niet-duurzaam worden aangemerkt. Onder andere vanwege de beperkte milieuruimte (geur) en de functies die in dit gebied het primaat hebben. Voor de meeste intensieve veehouderijen op de oeverwal zijn er weinig ontwikkelingsmogelijkheden, vanwege de begrenzing van het buitengebied.	Deze aanbeveling wordt overgenomen. Gelet op de aard van het gebied en de aanwezige functies zijn iv-locaties op de oeverwal waarschijnlijk niet-duurzaam. Het overgrote deel van de oeverwal is overigens extensiveringsgebied, zodat de ontwikkelingsmogelijkheden daar toch beperkt zijn.
2	Overweeg om de mogelijkheid voor omschakeling naar intensieve veehouderijen alleen te bieden in de Lithse en Oijense polder en alleen voor zover dit gepaard gaat met de gewenste afwaartse beweging.	Aangezien omschakeling alleen kan op een duurzame locatie, zal dit in de praktijk eigenlijk alleen in de Lithse en de Oijense Polder kunnen. De koppeling met de afwaartse beweging in extensiveringsgebied wordt overwogen bij de vaststelling en wordt vooralsnog niet opgenomen. In de structuurvisie, waarin het beleidskader voor dit plan is opgenomen, is deze koppeling niet opgenomen.
3	Verwijs in de planregels bij de begrip duurzame locatie naar het voldoen aan de geurnormen (voorgond- en achtergrondbelasting) en een toetsing aan de actuele inzichten met betrekking tot de relatie tussen gezondheid en veehouderij.	De genoemde aspecten maken deel uit van de duurzaamelocatie-toets. Deze worden concreet opgenomen in de aspecten die aan bod komen bij een duurzaamelocatie-toets.
4	Overweeg om sterker te sturen op de grondgebondenheid van melkveebedrijven indien zij gebruik willen maken van ruimere planologische mogelijkheden (ruimer dan voor de intensieve veehouderijen). Bijvoorbeeld door voor uitbreidingen boven 1,5 hectare een certificering als grondgebonden veehouderij te eisen.	In de Lithse en Oijense Polder worden uitbreidingsmogelijkheden geboden boven de 1,5 ha. Het gebruik van een grondgebonden bouwvlak voor een intensieve veehouderij is verboden. Met name bij vergunningverlening wordt de grondgebondenheid van een bedrijf getoetst. Ook los van vergunningverlening moet een bedrijf kunnen aantonen aan bestemmingsplanregels met betrekking tot grondgebondenheid te voldoen. Certificering kan de controle op grondgebondenheid vergemakkelijken, maar is niet noodzakelijk.
5	Dit MER ontslaat veehouders niet van de plicht om in de toekomst eventueel een m.e.r.-procedure te doorlopen, in geval zij een initiatief ontplooiën voor uitbreiding van hun	Dit bewustzijn is er. Iedere concrete uitbreiding wordt getoetst aan de regels met betrekking tot m.e.r.-procedures.

	bedrijf. Het is dus van belang om iedere ontwikkeling te toetsen aan de m.e.r.-(beoordelings)plicht.	
6	De gemeente wordt aanbevolen om bij concrete initiatieven de toetsing op soorten uit de Flora- en faunawet te betrekken. Hierbij gaat het om alle activiteiten waarbij ruimtelijke herinrichting (sloop, afgravingen, bouwen, enz.) is voorzien. Het is noodzakelijk om de effecten op beschermde soorten te toetsen. Aanbevolen wordt (in sommige gevallen zelfs verplicht voor een ontheffing) om maatregelen te laten nemen.	De Flora- en faunawet maakt deel uit van de normale toetsing van aanvragen om omgevingsvergunningen.
7	Alhoewel de Natura 2000-gebieden op afstand van het plangebied liggen, wordt geadviseerd om bij nieuwe planologische procedures te toetsen aan de Natuurbeschermingswet en de uitwerking hiervan in de provinciale verordening voor stikstof en Natura 2000. Hierbij is raadzaam om de ontwikkelingen rond de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS, rijksbeleid) te volgen. Er moet voldoende juridische borging zijn dat voldaan wordt aan de Natuurbeschermingswet. Dit kan door een toetsing aan de Natuurbeschermingswet op te nemen in de flexibiliteitsbepalingen (wijziging van bouwblokken voor veehouderijen) en via een ontheffing voor het bouwen van nieuwe stallen binnen de begrensde bouwblokken.	Een concrete uitbreiding van een agrarische bedrijf zal altijd (ook) getoetst worden aan de Natuurbeschermingswet (NB). Als voor de uitbreiding van het bedrijf een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan nodig is, wordt in het kader hiervan ook dit aspect beoordeeld. In de wijzigingsregels is ook opgenomen dat er geen milieuhygiënische bezwaren mogen zijn en is Natura 2000 expliciet genoemd als toetsingscriterium. Als er uitbreiding van een agrarisch bedrijf plaatsvindt binnen het bestaande bouwvlak, wordt ook de omgevingsvergunning getoetst aan de NB en is een provinciale vergunning noodzakelijk. Een bouwverbod met ontheffing (op voorwaarde dat wordt voldaan aan de NB) is dan ook juridisch gezien volstrekt overbodig en zadelt bedrijven op met onnodige procedures.
8	Mestverwerking op grotere schaal en biomassavergisting kunnen betekenen dat een (aanzienlijke) emissiebron van ammoniak en geurstoffen erbij komt en tot aanzienlijke vrachtwagenbewegingen leiden. Om die reden kunnen dergelijke initiatieven beter buiten het bestemmingsplan buitengebied worden gehouden (dus niet binnenplannen mogelijk maken). Eventuele initiatieven zijn wel via partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk.	Grootschalige mestverwerking wordt niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Biomassavergisting ten behoeve van meerdere bedrijven wordt wel mogelijk gemaakt door middel van een binnenplanse afwijking.
9	Aanbevolen wordt om de kennisontwikkeling en adviezen op het gebied van gezondheid te volgen. Pas dit zodra algemeen aanvaard waar nodig toe bij de vergunningverlening en het beoordelen van ruimtelijke initiatieven. Indien er vanuit nieuwe kennis of regels aanleiding toe is, verwerk dat dan ook in de planregels van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Om invulling te geven aan een voorzorgsprincipe, kan de gemeente bij nieuwbouw van stallen of uitbreiding van stallen binnen 250 meter van gevoelige functies, een advies van de GGD vragen. Dat geldt ook voor de realisatie van nieuwe gevoelige functies binnen 250 meter van bestaande stallen of een agrarisch bouwblok. Ook een terughoudend beleid ten aanzien van de ontwikkeling van grotere veehouderijen op de oeverwal geeft invulling aan een dergelijk voorzorgsprincipe.	Naar verwachting zal op zeer korte termijn (30 november 2012) het advies van de Gezondheidsraad worden gepresenteerd. Op basis hiervan zal beoordeeld worden of bijstelling van het beleid nodig is.

5.6 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies

aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk.

Uit artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012 volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling¹ gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

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

Regionale uitwerking

In regionaal verband is gewerkt aan een uitwerking van de verplichting die voortvloeit uit artikel 2.2. Die uitwerking is opgesteld om te komen tot een pragmatisch en doelgericht toepassingsbereik voor dit artikel. Een toepassingsbereik dat recht doet aan de ontwikkeling van de kwaliteit van het landschap enerzijds, maar anderzijds ook recht doet aan een werkbare reële praktijk waarin initiatiefnemers en gemeenten niet nodeloos, of onevenredig, geconfronteerd worden met extra werk en extra kosten. In het regionaal ruimtelijke overleg Noordoost Brabant van 14 juni 2012 zijn conceptafspraken gemaakt over hoe in de regio gewerkt zal worden met artikel 2.2 Verordening ruimte 2012.

5.6.1 Concept-afspraken regionaal ruimtelijke overleg 14 juni 2012

Het onderscheid in verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen is eigenlijk maatgevend voor de verdere uitwerking van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap.

Allereerst kan er een onderscheid worden gemaakt in *planmatige* ontwikkelingen (stedelijke uitbreidingen) en *niet-planmatige* ontwikkelingen in het buitengebied (losse initiatieven). De niet-planmatige ontwikkelingen zijn vervolgens in te schalen naar de ruimtelijke impact die ze hebben: *geen of verwaarloosbare impact*, *beperkte impact* of *aanzienlijke impact*.

De notitie over het toepassingsbereik gaat enkel over de *niet-planmatige* ontwikkelingen.

Per onderscheiden ruimtelijke ontwikkeling vallen vervolgens de volgende opeenvolgende vragen stellen:

- in hoeverre zou dit onder artikel 2.2 Verordening ruimte moeten vallen (toepassingsbereik);
- als het onder het toepassingsbereik valt, hoe kan er dan het beste invulling aan gegeven worden (methode);
- wat zou een goede basisinspanning zijn (basisinspanning);
- hoe kan de uitvoering en het beheer gegarandeerd worden (borging).

Toepassingsbereik

- bij planmatige ontwikkelingen: altijd.
- bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
 1. geen impact: geen tegenprestatie
 2. beperkte impact: landschappelijke inpassing
 3. grote impact: landschappelijke inpassing *plus*

Uitgangspunten kwaliteitsverbetering

- bij planmatige ontwikkelingen: storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project.
- bij niet-planmatige ontwikkelingen kiezen gemeenten zelf hun insteek of zij de verbetering bij voorkeur in natura op of nabij de projectlocatie, middels een storting in een landschapsfonds, of een combinatie van beide gerealiseerd zien.
- bij prestatie in natura op of nabij de projectlocatie bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.

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

- er wordt voortsnog geen energie gestoken in de oprichting van een (sub)regionaal fonds. Indien nodig zoeken gemeenten elkaar op.

Uitgangspunten methodiek bij niet-planmatige ontwikkelingen

- de methodiek voor bepaling van de kwaliteitsverbetering bij 'categorie 3' ontwikkelingen gaat uit van de volgende principes:
 - o berekening van een vorm van forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage van de grondwaardeverandering. Dit berekende forfaitair bedrag bepaalt de omvang van de te leveren prestatie;
 - o gaat uit van gedifferentieerd systeem van functies, inspanningen en (grond)waardes;
 - o gaat uit van een minimale basisinspanning, gemeenten kunnen een hogere inspanning vragen;
 - o geeft duidelijkheid vooraf aan initiatiefnemers.

Uitgangspunten basisinspanning

- voor planmatige ontwikkelingen: een vaste afdracht per m², te stellen op 1% van de uitgifteprijs.
- voor niet-planmatige ontwikkelingen:
 - o categorie 1: geen inspanning;
 - o categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
 - o categorie 3: de hierboven beschreven forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

5.6.2 Uitwerking van de categorieën

De hiervoor beschreven categorie-indeling is verder uitgewerkt met een lijst van voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen. Onderkend wordt dat de opsomming nooit volledig kan zijn en dat er altijd een beoordeling nodig zal zijn of sprake is van inpassing en/of extra tegenprestatie. Hieronder wordt een aantal ruimtelijke ontwikkelingen benoemd en onderverdeeld in één van de hiervoor genoemde categorieën.

Deze lijst bepaalt nadrukkelijk alleen de toepassing van artikel 2.2 van de Verordening ruimte. Het is beslist geen ruimtelijk beleidskader op zich. De lijst stelt het bestemmingsplan of ander gemeentelijk ruimtelijk beleid niet buiten werking. De planologische aanvaardbaarheid dient altijd voorop te staan. Indien een initiatief ruimtelijk niet aanvaardbaar is dient geen medewerking te worden verleend, ongeacht de landschappelijke tegenprestatie. Het bestemmingsplan kan ook extra inrichtingseisen stellen. De lijst is een regionale afspraak en uitkomst van een uitgebreide en brede discussie. Gemeenten mogen altijd extra of strengere eisen stellen indien zij dat willen. Maar de lijst vormt de basis van waaruit gehandeld wordt.

Categorie 1: geen inpassing of tegenprestatie

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- vergroten aantal m² bijbouwen bij woning tot 100 m² in totaal;
- realisatie ruimte-voor-ruimte woning(en);
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1000 m²;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 m²;

- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 m²;
- vergroten inhoud van een woning tot 600 m³;
- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders binnen geldende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
- huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen geldende, bestaande bebouwing;
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streek-eigen producten) tot een maximum van 200 m² binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
- bouw van ooievaarsnesten;
- toestaan Bosman-molens tot 5 m.

Voor het overige behoren tot deze categorie:

- ontwikkelingen onder toepassing van de directe bouwmogelijkheden/bouwregels en gebruiksregels van een geldend bestemmingsplan;
- de gevallen genoemd onder artikel 4 van Bijlage II BOR;
- de gevallen genoemd onder artikel 3 van Bijlage II BOR; voor zover er sprake is van een strijdige situatie met bestemmingsplan of beheersverordening wordt deze opgeheven met een ontheffing;
- binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering.

Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

In het voormalige provinciale ruimtelijke beleid (Streekplan, Paraplunota ruimtelijke ordening) waren de hiervoor genoemde oppervlakte- en inhoudsmaten opgenomen als gangbare bovenmaten tot waar gemeenten de mogelijkheid kregen deze ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Het zou niet juist zijn voor deze mogelijkheden nu opeens een extra inspanning te eisen.

Categorie 2; alleen inpassing nodig

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m²;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via de (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Tevens kan in het bestemmingsplan bepaald worden dat een specifieke afwijking wel als categorie 3 behandeld moet worden.

Categorie 3; berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- vergroting bouwvlak agrarische bedrijf (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden). De door de Verordening ruimte vereiste landschappelijke inpassing kan deel van uitmaken van de kwaliteitsverbetering.

- omschakeling, zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of Wonen-VAB naar Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc.;
- wijzigen Agrarisch, Wonen-VAB, Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc. naar Wonen;
- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen ($>1000\text{ m}^2$), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m^2 bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 600 m^3 (sloop-bonusregeling);
- vergroten inhoud van een agrarische Bedrijfswoning boven 750 m^3 ;
- realiseren van een woning op basis van artikel 11.4, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking (BiO-woning);
- omschakelen van een niet agrarische bestemming met bouwvlak naar agrarisch grondgebonden of niet-grondgebonden;
- wijzigen ten behoeve van telecommunicatie (zendmasten e.d.);
- vergroten aantal m^2 bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m^2 ;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Opmerking met betrekking tot inpassing

Inpassing hoeft nadrukkelijk niet alleen te bestaan uit het 'inkleden' of omzoomen van het initiatief met groen. Ook zaken als aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie, het slopen van bebouwing of het kiezen voor een meer hoogwaardige architectuur kunnen hieronder gerekend worden.

Het doel is kwaliteitsverbetering van het landschap, een mooier Brabant. Dat doel moet voorop blijven staan, of iets dan landschappelijke inpassing in traditionele zin is of niet is dan niet van belang. Het gaat erom dat er bij deze landschappelijke inpassing niet vooraf berekend wordt. Het gaat om 'keukentafelgesprekken' waarbij de plaatselijke kwaliteiten en lelijkheden centraal staan. Echt maatwerk dus. Laat de term niet leidend zijn, maar het doel: een fraai landschap.

Wel is het van belang dat uitgegaan wordt van een goedgekeurd landschapsplan waarbij aanleg, beheer en instandhouding juridisch geborgd zijn, bijvoorbeeld middels een anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 Beleidskader

De gemeenteraad heeft op 11 november 2003 de “Kadernotitie Handhaving” vastgesteld. Deze notitie heeft in maart 2004 bij de professionalisering van de handhaving een verdere uitwerking gekregen in een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is in deze strategieën vastgelegd.

Uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd. De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving.

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en navolging van regels.

In de “Probleemanalyse handhaving” van december 2003 (geactualiseerd begin 2007) wordt het concrete belang van handhaving van voorschriften van bestemmingsplannen verder aangegeven. Ook de actualisatie toont een redelijk belang voor handhaving van bestemmingsplannen. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop die zich voor kunnen doen, en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag. Het risico op niet-naleving van bestemmingsplannen is duidelijk aanwezig. Al met al is het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen dus ook groot.

6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

Per 1 januari 2005 voldoet de gemeente Oss aan de landelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elk jaar wordt een handhavingbeleids- en uitvoeringsprogramma opgesteld en uitgevoerd, dat geënt is op het concrete belang van handhaving en de concrete problematiek. Daartoe wordt elke vier jaar een complete, integrale probleemanalyse verricht die voor de komende vier jaar de prioriteiten van het beleid bepaalt.

6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere

woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden. Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 7 Toelichting op het plan

7.1 Plantoelichting

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herzieningsplan. Het overgrote deel van het plangebied wordt conserverend bestemd. De bestaande, legale situatie en de vigerende bestemmingsplanregelingen vormen hiervoor het uitgangspunt. Wel wordt binnen het plan enige flexibiliteit nagestreefd. In hoofdstuk 4 is voor verschillende aspecten uiteengezet wat de uitgangspunten zijn en hoe deze uitgangspunten in dit bestemmingsplan worden vertaald.

Op een aantal plekken binnen het plangebied zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien. Betreffende ontwikkelingen worden in de volgende paragraaf beschreven. In het kort wordt de bestaande situatie, het plan en de vertaling ervan in het bestemmingsplan toegelicht.

7.2 Ontwikkelingen

De volgende ontwikkelingen binnen het plangebied zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

7.2.1 Batterijstraat 25 Lithoijen

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand bedrijf (dierenpension/hondenfokkerij) op het perceel Batterijstraat 25 in Lithoijen.

Plan

Het plan betreft de uitbreiding van het bedrijf met acht recreatiewoningen met therapieruimten voor honden. In bijlage 3 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande bestemmingsvlak Bedrijf uit te breiden naar achteren en een bouwmogelijkheid voor 8 recreatiewoningen op te nemen.

7.2.2 Molenstraat 56-58 Lith

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand (bouw)bedrijf op het perceel Molenstraat 56-58 in Lith.

Plan

Het plan betreft het opnemen van eerder verleende bouwvergunningen en de realisatie van een nieuwe biomassacentrale op het perceel. In bijlage 4 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande bestemmingsvlak Bedrijf uit te breiden en de maximale te bebouwen oppervlakte te verhogen.

7.2.3 Hertog Janstraat 53 Lith

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand akkerbouw- en loonwerkbedrijf op het perceel Hertog Janstraat 53 in Lith.

Plan

Het plan betreft het realiseren van een nieuwe loods voor de opslag van landbouwproducten en de realisatie van een mestverwerking in een bestaande loods. In bijlage 5 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande agrarische bouwvlak uit te breiden en in de regels van het plan gebruiksoppervlakte voor mestverwerking op te nemen.

7.2.4 Bernhardweg 31B Oijen

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand grondverzetbedrijf op het perceel Bernhardweg 31B in Oijen.

Plan

Het plan betreft het realiseren van een nieuwe loods. In bijlage 6 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande bestemmingsvlak Bedrijf aan de achterzijde uit te breiden.

7.2.5 Lithsedijk 57a Lith

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaande palingvisserij op het perceel Lithsedijk 57a in Lith.

Plan

Het plan betreft het toestaan van een gebouw ten behoeve van de bestaande woonboot en het toestaan van activiteiten. In bijlage 7 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het opnemen van de woonboot (waarbinnen verkoop mag plaatsvinden) binnen de bestemming 'Water – vaarwater' en een gebouw van 49 m2 met een goot- en bouwhoogte van maximaal 2,8 m en 3,4 m waarin een paling- en visrokerij mag worden uitgeoefend.

7.2.6 Lutterweg 11 Oijen

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand agrarisch bouwvlak op het perceel Lutterweg 11 in Oijen.

Plan

Het plan betreft de uitbreiding van het bestaande agrarische bouwvlak ten behoeve van de realisatie van twee staluitbreidingen en de verplaatsing/ toevoeging van sleufsilo's. In bijlage 8 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande agrarische bouwvlak (grondgebonden) te vergroten naar 2 ha.

7.2.7 Oijense Bovendijk 55 Oijen

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaande burgerwoning op het perceel Oijense Bovendijk 55 in Oijen.

Plan

Het plan betreft de realisatie van een minicamping met vier semi-mobiele pipowagens en een gastenkeuken. Daarnaast zullen in relatie met het keramiekatelier en de kampeer-mogelijkheden aan gasten workshops en cursussen gegeven gaan worden.

In bijlage 9 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestemmingsvlak Wonen te vergroten en bouw/gebruiksmogelijkheden op te nemen in de regels.

7.2.8 Kesselsedijk 16/ Achterstraat Maren-Kessel

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand gekoppeld agrarisch bouwvlak aan de Kesselsedijk 16 en Achterstraat in Maren-Kessel.

Plan

Het plan betreft het vergroten van het bouwvlak en het toevoegen van een bedrijfswoning aan het gedeelte van het bouwvlak dat is gelegen aan de Achterstraat. Daarnaast wordt het gedeelte van het bouwvlak dat is gelegen aan de Kesselsedijk 16 bestemd tot Wonen. In de bijlage 10 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het vergroten van het zuidelijke gedeelte van het agrarische bouwvlak. Het noordelijke gedeelte van het bestaande bouwvlak is losgekoppeld en bestemd tot Wonen.

7.2.9 Tiendweg 5 Lithoijen

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand agrarisch bouwvlak (intensieve veehouderij) aan de Tiendweg 5 in Lithoijen.

Plan

Het plan betreft de uitbreiding van het bestaande agrarische bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een nieuwe vleesvarkensstal. In bijlage 11 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande agrarische bouwvlak (intensieve veehouderij) te vergroten naar 1,5 ha.

7.2.10 Parallelstraat 2 Oijen

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand agrarisch bouwvlak (grondgebonden) aan de Parallelstraat 2 in Oijen.

Plan

Het plan betreft de uitbreiding van het bestaande agrarische bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een staluitbreiding (melkveehouderij). In bijlage 12 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande agrarische bouwvlak (grondgebonden) te vergroten naar 1,3 ha.

7.2.11 Batterijstraat 23-23a Lithoijen

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaande woonbestemming op het perceel Batterijstraat 23 in Lithoijen en een bestaande bedrijfsbestemming (galerie en beeldentuin) op het perceel Batterijstraat 23a in Lithoijen.

Plan

Het plan betreft de splitsing van de bestaande woning Batterijstraat 23 in twee wooneenheden, de realisatie van een (kunst)opslaggebouw en 15 'art shelters' bij het bestaande bedrijf Batterijstraat 23a. In bijlage 13 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door aan het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' op Batterijstraat 23 een bouwaanduiding 'maximaal 2 wooneenheden' toe te voegen. Daarnaast is het bestemmingsvlak Bedrijf op Batterijstraat 23a vergroot ten behoeve van de art shelters en het (kunst)opslaggebouw. Ook zijn hiervoor bebouwings- en gebruiksmogelijkheden opgenomen in de planregels.

7.2.12 Kesselsedijk 15 Maren-Kessel

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaande woning aan de Kesselsedijk 15 in Maren-Kessel.

Plan

Het plan betreft de realisatie van 5 bed & breakfast kamers in een vrijstaand bijgebouw. In bijlage 14 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door in de planregels gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op te nemen voor de 5 kamers.

7.2.13 Mr. Van Coothstraat 46 Lith

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand agrarisch bouwvlak aan de Mr. Van Coothstraat 46 in Lith.

Plan

Het plan betreft de legalisering van een (beperkt) tuincentrum, inclusief hoveniersactiviteiten. De agrarische activiteiten worden beëindigd. In bijlage 15 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande agrarische bouwvlak te vervangen door een bestemmingsvlak Bedrijf en in de regels de gebruiksmogelijkheden vast te leggen.

7.2.14 Hoogveldsestraat 11 Oijen

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand autogaragebedrijf op het perceel Hoogveldsestraat 11 te Oijen.

Plan

Het plan betreft de beperkte uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en een verhoging van de maximale bebouwingsoppervlakte ten behoeve van een opslagruimte voor banden en andere onderdelen. In bijlage 16 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande bestemmingsvlak beperkt te vergroten en in bijlage 5 van de planregels een maximale bebouwingsoppervlakte van 355 m² op te nemen (zie ook gemeentelijke reactie op inspraakreactie 35).

7.2.15 Vorstweg 7 Maren-Kessel

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand agrarisch bouwvlak aan de Vorstweg 7 in Maren-Kessel.

Plan

Het plan betreft het toekennen van de bestemming Wonen. In het verleden is het agrarische bedrijf op deze locatie al beëindigd met de Regeling Beëindiging Veehouderijen. Nu wordt een passende bestemming toegekend. In bijlage 17 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande agrarische bouwvlak te verwijderen en door een nieuw bestemmingsvlak Wonen toe te kennen.

7.2.16 Grotestraat 8 Oijen

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand horecabedrijf aan de Grotestraat 8 in Oijen.

Plan

Het plan betreft de aanleg van een derde forellenvisvijver en een parkeerterrein. In bijlage 18 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door naast het bestaande bestemmingsvlak Horeca een bestemming Recreatie – Dagrecreatie met de functieaanduidingen 'vijver' en 'parkeerterrein' op te nemen.

7.2.17 Weisestraat 35 Lithoijen

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand agrarisch bouwvlak (grondgebonden) op het perceel Weisestraat 35 te Lithoijen.

Plan

Het plan betreft de uitbreiding van het bestaande agrarische bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een potstal annex werktuigenberging en twee nieuwe sleufsilos voor de bestaande melkveehouderij. Daarnaast worden bestaande voorzieningen (sleufsilos en voortuin) binnen het bouwvlak opgenomen. In bijlage 19 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande agrarische bouwvlak (grondgebonden) te vergroten naar 2 hectare.

7.2.18 Kesselseweg 9 Maren-Kessel

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand drinkwaterbedrijf aan Kesselseweg 9 in Maren-Kessel.

Plan

Het plan betreft de realisatie van zuiveringsgebouwen met infrastructuur ten behoeve van het drinkwaterbedrijf. In bijlage 20 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door naast het bestaande bestemmingsvlak Bedrijf te vergroten.

7.2.19 Paalderweg 5 Maren-Kessel

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand agrarisch bouwvlak (grondgebonden) op het perceel Paalderweg 5 in Maren-Kessel.

Plan

Het plan betreft de uitbreiding van het bestaande agrarische bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande melkveestal, de realisatie van drie nieuwe sleufsilos, een loods en een mestsilo. In bijlage 21 is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande agrarische bouwvlak (grondgebonden) te vergroten naar 1,7 ha.

7.2.20 Hoefstraat 1 Teeffelen

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand agrarisch bouwvlak (intensieve veehouderij) op het perceel Hoefstraat 1 in Teeffelen.

Plan

Het plan betreft de omschakeling van een intensieve veehouderij naar een biologische varkenshouderij. Daarnaast worden er 500 m² aan nevenactiviteiten ontplooid in de vorm van een boerderijwinkel, een kookstudio, een kantine voor hulpboeren, een minicamping en een theeterras. In bijlage 22 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door in bijlage 3 bij de planregels (Bestaande nevenactiviteiten) 500 m2 aan gebruiksmogelijkheden (nevenactiviteiten) op te nemen.

7.2.21 Oijense Benedendijk 64 Oijen

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaande (burger)woning op het perceel Oijense Benedendijk 64 te Oijen.

Plan

Het plan betreft de splitsing van de bestaande woning (een cultuurhistorisch waardevol object) in twee woningen. In bijlage 23 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande bestemmingsvlak op te delen in twee aparte bestemmingsvlakken 'Wonen'.

7.2.22 Peperstraat ongenummerd Oijen

Bestaande situatie

De locatie betreft een agrarische bestemming (onbebouwd) aan de Peperstraat in Oijen.

Plan

Het plan betreft het oprichten van twee ruimte-voor-ruimte woningen op het perceel aan de Peperstraat in Oijen. In bijlage 24 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het opnemen van twee aparte bestemmingsvlakken 'Wonen'.

7.2.23 Deelenweg 1 Maren-Kessel

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand agrarisch bouwvlak (grondgebonden) op het perceel Deelenweg 1 Maren-Kessel.

Plan

Het plan betreft de uitbreiding van het bestaande agrarische bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande melkveestal en realisatie van nieuwe sleufsilo's. In bijlage 25 is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande agrarische bouwvlak (grondgebonden) te vergroten naar 1,55 ha.

7.2.24 Kesselseweg 16 Maren-Kessel

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand agrarisch bouwvlak (grondgebonden) op het perceel Kesselseweg 16 in Maren-Kessel.

Plan

Het plan betreft de uitbreiding van het bestaande agrarische bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van bestaande sleufsilo's en realisatie van nieuwe sleufsilo's. In bijlage 26 is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande agrarische bouwvlak (grondgebonden) te vergroten naar 1,6 ha.

7.2.25 Kesselseweg 9a-11 Maren-Kessel

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand agrarisch bouwvlak (gemengd bedrijf met aanduiding intensieve veehouderij) op het perceel Kesselseweg 9a-11 in Maren-Kessel.

Plan

Het plan betreft de uitbreiding van het bestaande agrarische bouwvlak ten behoeve van de opname van bestaande sleufsilo's en een bestaand mestbassin. Daarnaast wordt toekomstige uitbreiding van een ligboxenstal mogelijk gemaakt. In bijlage 27 is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande agrarische bouwvlak te vergroten naar 1,85 ha.

7.2.26 Kesselseweg 12 Maren-Kessel

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand agrarisch bouwvlak (grondgebonden) op het perceel Kesselseweg 12 in Maren-Kessel.

Plan

Het plan betreft de uitbreiding van het bestaande agrarische bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een nieuwe jongveestal/ loods, sleufsilo's, vloerplaten en een mestbassin. In bijlage 28 is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande agrarische bouwvlak te vergroten naar 2 ha.

7.2.27 Oijense Benedendijk 42 Oijen

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaande (burger)woning op het perceel Oijense Benedendijk 42 te Oijen.

Plan

Het plan betreft de splitsing van de bestaande woning (een cultuurhistorisch waardevol object) in twee woningen. In bijlage 29 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door aan het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' de bouwaanduiding 'maximaal twee wooneenheden' toe te voegen.

7.2.28 Beatrixweg 2-2a Oijen

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand agrarisch bouwvlak op het perceel Beatrixweg 2-2a in Oijen.

Plan

Het plan betreft de uitbreiding van het bestaande agrarische bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een nieuwe kuilvoeropslag. In bijlage 30 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande agrarische bouwvlak op de plankaart te vergroten naar 1,5 ha.

7.2.29 Mr. Van Coothstraat 54 Maren-Kessel

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand agrarisch bouwvlak op het perceel Mr. Van Coothstraat 54 in Maren-Kessel.

Plan

Het plan betreft de uitbreiding van het bestaande agrarische bouwvlak ten behoeve van de realisatie van twee paddocks en een paardrijbak. In bijlage 31 is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande agrarische bouwvlak op de plankaart te vergroten naar 0,7 ha.

7.2.30 Lithse Ham 10 Lith

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaande woon/werkark op het perceel Lithse Ham 10 in Lith.

Plan

Het plan betreft de uitbreiding van bedrijfsmatige activiteiten op deze ligplaats. In bijlage 32 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door opname van de aanduiding 'watersportgerelateerd bedrijf' binnen de bestemming 'Water'. De toegestane activiteiten zijn in de detaillering van de bestemmingsomschrijving concreet genoemd.

7.2.31 Lithse Ham 10a Lith

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaand, maar nog niet eerder planologisch geregeld, botenverhuurbedrijf op het perceel Lithse Ham 10a in Lith.

Plan

Het plan betreft de vestiging van een (drijvend) botenverhuurbedrijf. In bijlage 33 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door opname van een aanduiding 'sb-bv' binnen de bestemming 'Water'.

7.2.32 Oijense Bovendijk 43 Oijen

Bestaande situatie

De locatie betreft een bestaande woonbestemming op het perceel Oijense Bovendijk 43 in Oijen.

Plan

Het plan betreft de uitbreiding van het bestaande bestemmingsvlak Wonen ten behoeve van de legalisatie van een bijgebouw. In bijlage 34 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door het bestaande bestemmingsvlak Wonen enigszins te vergroten.

7.2.33 Lithsedijk ongenummerd Lith

Bestaande situatie

De locatie betreft een 'onbebouwd' stuk van de Maas.

Plan

Het plan betreft het innemen van een ligplaats met een zogenaamde schokker (= oude vissersboot), die als museumboot wordt gebruikt. In bijlage 35 bij deze toelichting is een uitgebreidere beschrijving van het plan opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Bovengenoemd plan is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door een aanduiding binnen de bestemming 'Water-vaarwater'.

7.3 Doorwerking Verordening ruimte 2012

De Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant kent meerdere gebiedsaanduiding of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In onderstaande wordt per onderwerp aangegeven welke aspecten dit zijn en welke daarvan specifiek in dit bestemmingsplan voorkomen. Achtereenvolgens zal ingegaan worden op:

- bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- de ecologische hoofdstructuur;
- water;
- de groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- het agrarisch gebied;
- de intensieve veehouderij;
- woningbouw.

7.3.1 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt in de verordening onderverdeeld in twee aspecten:

- artikel 2.1: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
- artikel 2.2: kwaliteitsverbetering van het landschap

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Artikel 2.1 stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij dient te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moet gehanteerd worden en worden aangetoond en gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens moet in de toelichting verantwoord worden hoe rekening is gehouden met de omgeving van de ruimtelijke ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak actualiserend van aard. De bestaande legale situatie wordt van een actuele passende regeling voorzien. Daar waar ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is in een separate ruimtelijke onderbouwing (inclusief deelonderzoeken) aangegeven dat aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan.

Tevens zijn in dit bestemmingsplan de te behouden (en ontwikkelen) voorkomende kenmerken en waarden (landschappelijk, stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, ecologisch, etc.) uitgebreid beschreven. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden met deze waarden en kenmerken en te worden beoordeeld of deze versterkt kunnen worden.

Bovendien is naast het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' een beeldkwaliteitplan voor het plangebied opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan biedt randvoorwaarden en richtlijnen waar bij nieuwe ontwikkelingen rekening mee worden gehouden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012 is de eis opgenomen dat een ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, en buiten de ecologische hoofdstructuur, gepaard dient te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Uit dit artikel volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

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

De wijze waarop in dit bestemmingsplan met deze kwaliteitsverbetering van het landschap wordt omgegaan, is gegeven in paragraaf 5.6 van deze toelichting.

7.3.2 Ecologische Hoofdstructuur

Met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) worden een drietal soorten gebieden aangewezen, begrensd en beschermd :

- de ecologische hoofdstructuur zelf;
- zoekgebied voor ecologische verbindingzones;
- attentiegebieden ecologische hoofdstructuur.

Ecologische hoofdstructuur

Binnen het plangebied zijn verschillende gebieden aangeduid als ecologische hoofdstructuur. Artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2012 stelt dat een bestemmingsplan ten aanzien van gronden in de ecologische hoofdstructuur strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Hiertoe dienen regels opgenomen te worden ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van die gebieden, daarbij rekening houdend met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder cultuurhistorische.

Een uitgangspunt is dat bestaande geldende niet-natuurbestemmingen en de daaraan verbonden regels voor gebruik, in acht worden genomen. De gemeenteraad dient echter wel binnen negen maanden nadat op grond van een verplichting van Gedeputeerde Staten of van een waterschapsbestuur de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinden zijn verzekerd een bestemmingsplan vast waarbij de niet-natuurbestemming is gewijzigd naar een passende natuurbestemming.

Tenslotte dient een bestemmingsplan voor gebieden buiten de ecologische hoofdstructuur die leiden tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur te strekken tot beperking van negatieve effecten en de overblijvende negatieve effecten te compenseren.

Om te voldoen aan de verplichtingen van de verordening zullen de gronden die al een natuurbestemming hebben deze bestemming behouden. Gronden in de ecologische hoofdstructuur die al feitelijk zijn ingericht als natuurgebied en als zodanig worden beheerd maar nog geen natuurbestemming hebben zullen deze natuurbestemming krijgen.

Gronden in de ecologische hoofdstructuur die nog geen natuurbestemming hebben maar waarvoor al wel een inrichtingsplan bekend is, zullen, voor zover zij in eigendom zijn van een partij die deze inrichting kan, wil en zal realiseren, een natuurbestemming krijgen. Voor de overige gronden in de ecologische hoofdstructuur is de wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' opgenomen ten behoeve van een natuurbestemming. Deze aanduiding is ook opgenomen om, daar waar die nog niet gerealiseerd zijn, natuurvriendelijke oevers langs de Maas mogelijk te maken.

Op sommige plaatsen van de ecologische hoofdstructuur samen met water. Het gaat hier in ieder geval om de Hertogswetering, de Roode Wetering, de Teeffelensche Wetering, de Maas (inclusief de dode Maasarm nabij Lithoijen) en het water in de Lithse Ham. De Maas heeft de bestemming Water – Vaarweg, het overige hiervoor genoemde water de bestemming Water. Binnen beide bestemmingsomschrijvingen wordt tevens de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende natuur- en landschapswaarden gerekend.

De natuurbestemming zelf zal voorzien in een passende regeling, inclusief aanlegvergunningenstelsel, om de ecologische waarden te waarborgen.

In het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien of bestaande rechten voor gronden gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur die wezenlijke negatieve effecten hebben voor de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.

Ecologische verbindingzones

Binnen het plangebied zijn meerdere gebieden aangeduid als zoekgebied ecologische verbindingzone. In de Verordening ruimte 2012 vallen deze ecologische verbindingzones binnen het plangebied volledig samen met de zoekgebieden voor behoud en versterking van watersystemen.

Artikel 4.3 van de verordening stelt dat een bestemmingsplan ten aanzien van gronden in een zoekgebied voor ecologische verbindingzone strekt tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van:

- tenminste 50 meter in bestaand stedelijk gebied en zoekgebied verstedelijking;

- tenminste 25 meter in alle overige gebieden.

Het bestemmingsplan stelt verder:

- beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing, voor zover zulks nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone;
- regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

Uit achterliggende documenten blijkt dat er een verschil bestaat tussen de diverse aanduidingen ecologische verbindingszone (EVZ). Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen EVZ's waar wel inrichtingsopgave ligt en waar geen inrichtingsopgave ligt.

Ter plaatse van de Maasdijk is welliswaar een 'natte' EVZ aangewezen. Dit heeft echter niets met de waterlopen te maken, maar met een bestaande lijnstructuur in het landschap waar de waterbeheerder, in dit geval het waterschap, eigenaar/beheerder van is. Bij deze EVZ's vormt de bestaande dijk de verbinding. Het betreft een lang lint met een kenmerkende flora (en fauna). De waardevolle flora op en langs de dijk (bijvoorbeeld wielen) en daarbij behorende fauna vormen de doelsoorten. Het gaat daarbij met name om behoud, ontwikkeling en bescherming van de natuurkwaliteit en niet om het verwerven en inrichten. Er is geen inrichtingsopgave buiten de dijk en de verbinding staat dan ook niet als opgave in het waterbeheerplan.

Bovendien blijken er in het betreffende kaartbeeld van de Verordening ruimte 2012 verschalingsfouten te zitten met een onlogische aanduiding zoekgebied voor EVZ als gevolg. Dit laatste is op het kaartbeeld bijvoorbeeld duidelijk zichtbaar ter hoogte van de rioolwaterzuiveringsinstallatie nabij Oijen.

In overleg met waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant is overeengekomen om de zoekgebieden voor ecologische verbinding en daarmee ook de zoekgebieden voor behoud en herstel watersystemen als volgt door te laten werken in onderhavig bestemmingsplan:

- langs de Hertogswetering en de Teeffelensche Wetering is de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' ten behoeve van het zoekgebied opgenomen. Deze wro-zone voorziet in een wijzigingsmogelijkheid naar de bestemming 'Natuur' en in een aanlegvergunningstelsel.;
- ook tussen de Lorregraaf en de meest westelijk gelegen geregistreerde eendenkooi en van de Hertogswetering naar het weidevogelgebied is de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' ten behoeve van het zoekgebied opgenomen;
- voor alle andere gebieden die in de Verordening ruimte 2012 als zoekgebied voor EVZ/behoud en herstel watersysteem zijn aangewezen ligt geen inrichtingsopdracht. Bescherming van aanwezige waarden zal plaats vinden via de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering (beschermingszone) en de bestemmingen Natuur en Agrarisch met waarden – Landschap of Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap.

Daar waar de EVZ al gerealiseerd is, is deze rechtstreeks bestemd tot 'Natuur'.

Binnen de regeling die verbonden is aan de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' zal een wijziging naar de bestemming Natuur mogelijk worden gemaakt. Ook wordt invulling gegeven aan de vereisten die gesteld worden in artikel 4.3 lid 2 en artikel 5.7 lid 2 en 3 van de Verordening ruimte 2012. Uit deze leden volgt dat voor de zoekgebieden een bestemmingsplan:

- a) beperkingen stelt aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing (4.3 en 5.7);
- b) regels stelt ten aanzien van het aanbrengen van meer dan 100m² aan oppervlakteverhardingen of andere verhardingen anders dan een bouwwerk (4.3 en 5.7);
- c) regels stelt ten aanzien van het ophogen van gronden (5.7);
- d) bepaalt dat bij het toepassen van de regels, zoals bedoeld onder b. en c., het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord (5.7).

Als uitgangspunt voor de zoekgebieden voor ecologische verbindingszone die in dit bestemmingsplan moeten worden doorvertaald is als uitgangspunt een zone met een breedte van 150 meter opgenomen. Deze zone is gemeten vanaf de (gemiddelde) hartlijn van de weteringen waarlangs ze gelegen zijn. Deze

afmeting van de zone maakt het mogelijk dat de ecologische verbindingszone zowel als lijnvormig element, als in de vorm van stapstenen ontwikkeld kan worden.

Daar waar een zoekgebied voor ecologische verbindingszone (ook zoekgebied voor behoud en herstel watersysteem) over een bouwvlak loopt zal dat zoekgebied niet worden doorvertaald in het bestemmingsplan. De bestaande rechten zullen daar worden gerespecteerd.

Tussen de Lorregraaf en de ten westen liggende eendenkooi, en tussen de Hertogswetering en het weidevogelgebied is ook een ruimte wro-zone opgenomen. Dit is gedaan om de mogelijkheid te bieden deze gebieden meer robuust met de waterlopen te verbinden.

Langs het tracé van de Hertogswetering tussen de John F Kennedybaan en de Gewandeweg is de ecologische verbindingszone in de vorm van stapstenen gerealiseerd. Ook is daar de zuidelijke oever natuurlijk ingericht. Aan de noordelijke zijde van de Hertogswetering is hier toch ook de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' opgenomen, zij het een veel smallere strook. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan een meer robuuste ecologische verbindingszone gerealiseerd worden.

Zoals hiervoor is aangegeven vormt op verschillende plaatsen de dijk, in de vorm van een lang lint met kenmerkende flora, de verbinding. Binnen het plangebied hebben alle dijken een bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap', 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' of een bestemming 'Natuur'. Binnen deze bestemming is de instandhouding en ontwikkeling van voorkomende natuurlijke en landschappelijke waarden voorzien. Aanvullend wordt voor de bescherming van de dijk voorzien in een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

In het plangebied komt geen attentiegebied ecologische hoofdstructuur voor. Derhalve is hier in het bestemmingsplan geen regeling voor opgenomen.

7.3.3 Water

Met betrekking tot water zijn in de Verordening ruimte 2012 regels opgenomen ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing en bescherming van:

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden voor waterberging;
- beschermingzones voor grondwaterwinningen voor openbare drinkwatervoorzieningen;
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen;
- primaire waterkering en beschermingzone en aansluiting primaire waterkering;
- rivierbed en lange-termijnreservering rivierbed.

Waterberging

In het plangebied zijn geen gebieden aangewezen als regionaal waterbergingsgebied. Er zijn wel drie gebieden aangeduid als reserveringsgebied voor waterberging: een strook langs de noordzijde van de Hertogswetering, een gebied ter plaatse van het weidevogelgebied en een gebied in de Oijense Polder.

Artikel 5.3 stelt dat een bestemmingsplan wat deze reserveringsgebieden omvat tevens strekt tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. In de toelichting van het bestemmingsplan dient te worden verantwoord hoe de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een:

- a) stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied;
- b) hervestiging van of een omschakeling naar intensieve veehouderij;
- c) nieuwvestiging van of een omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf;
- d) nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- e) VAB-vestiging of uitbreiding van een complex van recreatiewoningen.



Kaartlaag reserveringsgebied waterberging,
Verordening ruimte 2012

Ad a.) Binnen de als reserveringsgebied aangeduide gebieden worden in dit bestemmingsplan geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De gebieden zijn bovendien niet aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking (kernen in landelijk gebied).

Ad b, c en d.) Binnen het reserveringsgebied waterberging ter plaatse van het weidevogelgebied zijn geen agrarische of andersoortige bouwvlakken gelegen. Omschakeling of hervestiging van een IV-bedrijf is dan ook niet mogelijk. Nieuwvestiging van een glastuinbouw of grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan. Ook omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan.

Binnen het reserveringsgebied waterberging langs de Hertogswetering is één grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd (Kesselseweg 16). Dit is tevens het enige aanwezige bouwvlak. Dit gebied is binnen de integrale zonering volledig aangeduid als verwevingsgebied. Omschakeling naar een IV-bedrijf is enkel mogelijk op een duurzame locatie. In dit bestemmingsplan heeft deze locatie een bestemming ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf gekregen. Binnen deze agrarische bestemming is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op duurzame locaties om te schakelen naar een IV-bedrijf. Indien in de toekomst een beroep zal worden gedaan op deze wijzigingsgebied zal op dat moment aangetoond moeten worden dat het een duurzame locatie betreft. Bij deze afweging zullen ook de belangen van de reservering ten behoeve van waterberging betrokken moeten worden. Verder geldt ook hier dat nieuwvestiging van een glastuinbouw of grondgebonden bedrijf en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan.

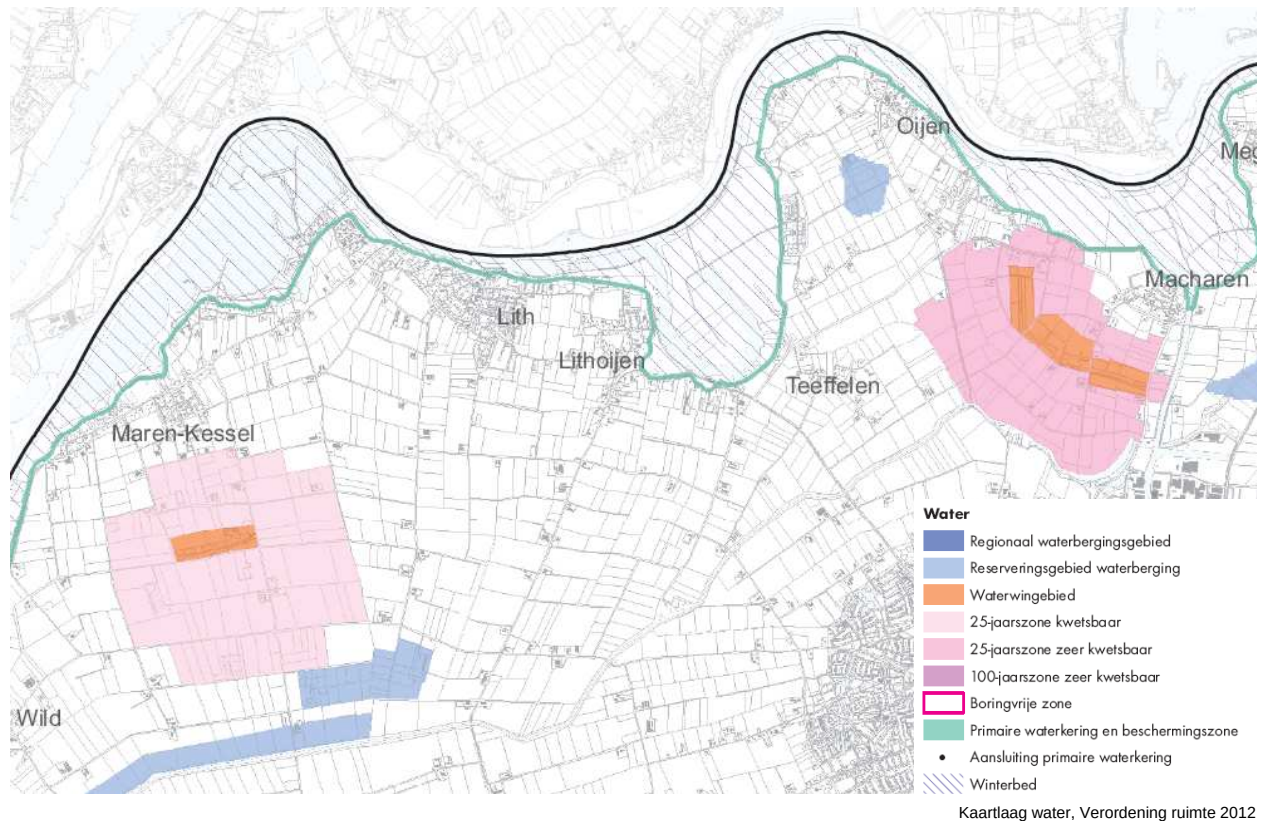
Binnen dit gebied is geen complex van recreatiewoningen aanwezig. Een VAB-vestiging ten behoeve van recreatiewoningen is binnen dit gebied niet gewenst en wordt derhalve niet mogelijk gemaakt.

Het reserveringsgebied waterberging in de Oijense Polder is binnen de integrale zonering voor een klein deel gelegen in extensiveringsgebied, het grootste deel is aangeduid als verwevingsgebied. Binnen dit reserveringsgebied is één bouwvlak aanwezig ten behoeve van een IV-bedrijf (Beemdstraat 6). Deze locatie valt binnen de integrale zonering binnen het verwevingsgebied. Hervestiging of omschakeling ten behoeve van een IV-bedrijf is hier niet aan de orde, een dergelijk bedrijf is reeds gesitueerd. Voor een eventuele doorgroei van het bedrijf dient aangetoond te worden dat het een duurzame locatie betreft. Zoals hiervoor al is aangegeven dienen bij die afweging ook de belangen van de reservering ten behoeve van waterberging betrokken te worden. Verder geldt ook hier dat nieuwvestiging van een glastuinbouw of grondgebonden agrarisch bedrijf en omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan. Binnen dit gebied is geen complex van recreatiewoningen aanwezig. Een VAB-vestiging ten behoeve van recreatiewoningen wordt op deze locatie niet direct voorzien. Gezien de hogere toeristisch-recreatieve ambitie voor dit gebied zou een dergelijke ontwikkeling niet op voorhand volledig uitgesloten worden. Indien een dergelijk initiatief zou ontstaan zal op dat moment een integrale afweging over de wenselijkheid en passendheid gemaakt moeten worden waarbij ook de belangen van de reservering ten behoeve van waterberging betrokken moeten worden.

Op basis van bovenstaan kan geconcludeerd worden dat de belangen van de reserveringsgebieden waterberging voldoende in dit bestemmingsplan gewaarborgd zijn.

Bescherming drinkwatervoorzieningen

In de artikelen 5.4 en 5.5 van de Verordening ruimte 2012 worden de aanwijzing, begrenzing en bescherming van grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening geregeld. Binnen het plangebied zijn twee waterwingebieden aanwezig, ten zuiden van Maren-Kessel en nabij Macharen. Het waterwingebied ten zuiden van Maren-Kessel ligt geheel in het plangebied, het waterwingebied nabij Macharen ligt deels binnen het plangebied. Het merendeel van dat wingebied ligt in het bestemmingsplan Buitengebied – 2010. De waterwinning ten zuiden van Maren-Kessel heeft een beschermingszone '25-jaarszone kwetsbaar'. De waterwinning nabij Macharen heeft een beschermingszone '25-jaarszone zeer kwetsbaar'. De ondiepe winning, de samenstelling van het bodempakket en de invloed van het oppervlaktewater maken dat deze winning zeer kwetsbaar is.



Uit artikel 5.5 lid 1 van de Verordening ruimte 2012 volgt dat een bestemmingsplan ter plaatse van een waterwingebied uitsluitend ter instandhouding van de openbare drinkwatervoorziening mag strekken, waarbij een (mede)bestemming natuur of bos is toegelaten. Voor het waterwingebied ten zuiden van Maren-Kessel zijn in onderhavig bestemmingsplan twee bestemmingen opgenomen, een natuur- en een bedrijfsbestemming met specifieke functieaanduiding drinkwatervoorziening. De bedrijfsbestemming is opgenomen voor het deel van de grondwaterwinning waar de bedrijfsbebouwing en verharde oppervlaktes aanwezig zijn, het bedrijfsbouwvlak. Het overige deel van de waterwinning heeft een natuurbestemming.

Voor het waterwingebied nabij Macharen geldt dat het bouwvlak gelegen is binnen het bestemmingsplan Buitengebied – 2010. Het deel van het waterwingebied binnen onderhavig bestemmingsplan heeft uitsluitend de bestemming 'Natuur'.

Binnen de '25-jaarszone zeer kwetsbaar' worden, volgend uit artikel 5.5 lid 2, een aantal ontwikkelingen uitgesloten. De verordening staat in die gebieden de volgende ontwikkelingen niet toe:

- een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied;
- een hervestiging of een omschakeling naar intensieve veehouderij;
- een nieuwvestiging van of een omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf;
- een nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- een VAB-vestiging of een uitbreiding van een complex van recreatiewoningen.

De waterwinning nabij Macharen heeft een '25-jaarszone zeer kwetsbaar'.

Ad a) In de Verordening ruimte 2012 wordt stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: "nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies." Binnen de '25-jaarszone zeer kwetsbaar' worden in dit bestemmingsplan geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Ad b) Het gebied dat de '25-jaarszone zeer kwetsbaar' beslaat is in de integrale zonering vrijwel volledig aangeduid als verwevingsgebied. Binnen het verwevingsgebied bestaat in beginsel de mogelijkheid om op duurzame locaties om te schakelen naar een intensieve veehouderij. Indien in de toekomst een beroep zal worden gedaan op deze mogelijkheid zal op dat moment aangetoond moeten worden dat het

een duurzame locatie betreft. Daarbij moeten ook de belangen van het waterwingebied worden betrokken en de beperkingen die de Verordening ruimte 2012 aan deze gebieden stelt. Als gevolg daarvan zal binnen een '25-jaarszone zeer kwetsbaar' nooit sprake kunnen zijn van een duurzame locatie. Hervestiging van of omschakeling naar intensieve veehouderij is daarmee uitgesloten. Het deel dat niet binnen het verwevingsgebied valt, is gelegen in het extensiveringsgebied. Binnen het extensiveringsgebied is hervestiging of omschakeling naar intensieve veehouderij uitgesloten.

Ad c) Het bestemmingsplan sluit nieuwvestiging van of omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf in het gehele plangebied uit.

Ad d) Het bestemmingsplan sluit nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf in het gehele plangebied uit.

Ad e) Binnen de '25-jaarszone zeer kwetsbare' worden geen nieuwe of uitbreidingen van complexen van recreatiewoningen toegestaan.

Artikel 5.5 lid 3 stelt dat de toelichting van een bestemmingsplan, voor het gebied dat is gelegen in een '25-jaarszone kwetsbaar' en '25-jaarszone zeer kwetsbaar', een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven.

Binnen de kwetsbare zones zijn in dit bestemmingsplan geen ingrijpende ontwikkelingen voorzien. Er vinden geen functieveranderingen plaats. Hierdoor kunnen er geen nieuwe functies komen die een (nieuw) risico kunnen vormen voor de kwaliteit van het grondwater.

Binnen de kwetsbare zones is het overgrote deel van de gronden in agrarisch gebruik. Bij dit gebruik vormen bestrijdingsmiddelen een reëel risico voor de kwaliteit van het grondwater. Het areaal aan agrarische gronden blijft echter gelijk, waardoor het risico ook gelijk blijft.

Wel worden met dit bestemmingsplan enige kleine ontwikkelingen in de vorm van uitbreidingen mogelijk gemaakt. Deze vormen echter geen risico voor de kwaliteit van het grondwater.

Verder zijn in dit bestemmingsplan een 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone – waterwingebied' opgenomen. Deze milieuzones voorzien in een regeling, waaronder een aanlegvergunningstelsel, ter bescherming van de grondwaterwinning ten behoeve van drinkwater.

Zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

Binnen het plangebied vallen de zoekgebieden voor behoud en herstel van watersystemen volledig samen met de zoekgebieden voor ecologische verbindingzones. De manier waarop deze gebieden in dit bestemmingsplan worden vertaald is hiervoor reeds in paragraaf 7.3.2 behandeld.

Bescherming primaire kering

Binnen het plangebied is de dijk langs de Maas, inclusief een aangrenzende zone, aangeduid als 'primaire kering en beschermingszone'.

Artikel 5.9 van de Verordening stelt dat een bestemmingsplan waarbij een primaire waterkering in het plangebied is gelegen, een onbelemmerde werking en instandhouding alsmede onbelemmerd onderhoud van de primaire waterkering en beschermingszone dient te waarborgen.

Hiertoe is een passende regeling, inclusief de verplichting van een omgevingsvergunning voor bepaalde werken en werkzaamheden, opgenomen. Voor de begrenzing van de 'primaire kering en beschermingszone' in dit bestemmingsplan is aangesloten bij de binnenbeschermingszone van de kering. De bescherming van de buitenbeschermingszone vindt dan nog plaats via de keur van het waterschap.

Rivierbed

Binnen het plangebied is het gehele buitendijkse gebied in de Verordening ruimte 2012 (artikel 5.10) aangeduid als 'rivierbed'. Artikel 5.11 van die verordening stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een rivierbed mede strekt tot bescherming tegen overstroming. Het tweede lid van artikel 5.11 stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan (als bedoeld in art. 5.11 lid 1) een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a) de op grond van deze verordening aldaar toegelaten ruimtelijke ontwikkeling niet kwetsbaar is ten opzichte van de waterdiepte en de frequentie van overstromen;
- b) is verzekerd dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden;

c) is verzekerd dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden.

De gebieden die in het rivierbed zijn gelegen vallen ook onder het toepassingsbereik van de Beleidsregels grote rivieren en titel 2.4 van het Barro. Uit de Beleidsregels grote rivieren en het Barro volgt dat het rivierbed voor het overgrote deel een stroomvoerend regime heeft. Enkel in het zuiden van de oude Maasarm bij de Hemelrijkse Waard heeft een deel, globaal tussen de zuidelijke oever en de primaire kering, een waterbergend regime. In de afbeelding hiernaast deze scheiding aangegeven. Het meer transparante deel in het zuiden heeft een waterbergend regime.



Stroomvoerend en bergend regime rivierbed, Barro

Voor die delen van het rivierbed die een stroomvoerend regime hebben is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen. Deze gronden (waaronder ook water) zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor uiterwaarden van de rivier en voor de berging, afvoer en doorstroming van water, met bijbehorende voorzieningen. Voor de delen die een bergend regime hebben is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' opgenomen. Deze gronden (waaronder ook water) zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor uiterwaarden van de rivier en voor de berging van water, met bijbehorende voorzieningen. In beide dubbelbestemmingen is een regeling opgenomen.

In beide dubbelbestemmingen is een regeling opgenomen waarbij het bevoegd gezag de water- of rivierbeheerder raadplegen om een juiste afweging omtrent de toelaatbaarheid van activiteiten te kunnen maken. Deze regelingen zijn dus volledig gericht op waterveiligheid.

Een groot deel van het rivierbed wordt gevormd door de Maas zelf. Deze heeft de bestemming 'Water' en 'Water – Vaarweg'. Binnen deze bestemmingen speelt waterveiligheid uiteraard een belangrijke rol. Deze bestemmingen voorzien niet in ontwikkelingen die kwetsbaar zijn ten opzichte van de waterdiepte en de frequentie van overstromen.

In de uiterwaarden komen diverse bestemmingen voor. De grootste delen hebben de bestemmingen 'Natuur', 'Agrarische met waarden – Landschap en natuur', 'Recreatie – Dagrecreatie' en 'Recreatie – Verblifsrecreatie'. De belangrijkste ontwikkeling die in dit bestemmingsplan, direct of via wijziging, in de uiterwaarden mogelijk wordt gemaakt is de realisatie van natuur: als onderdeel van de EHS of als natuurvriendelijke oever. Deze ontwikkeling is volledig in lijn met Rijks- en provinciaal beleid ten aanzien van de uiterwaarden van de Maas. Door een goed beheer zal voorkomen moeten worden dat er teveel hoogopgaand groen, dat de doorstroming kan belemmeren, zal ontstaan.

Verder vinden er vrij weinig ontwikkelingen in de uiterwaarden plaats. Enkel wat watergebonden activiteiten. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' zijn in het rivierbed geen agrarische bouwvlakken gelegen.

Vanuit vrijwel alle plekken in het rivierbed is de Maasdijk, en daarmee de hoger gelegen oeverwal op korte afstand goed te bereiken. Enkel in de Hemelrijkse Waard is dit door de oude Maasarm lastiger. Een goede voorspeltijd van hoogwater is van groot belang en kan voldoende tijd bieden om mens en dier uit het gebied te evacueren. Dit maakt onderdeel uit van het veiligheidsbeleid en rampenbestrijdingsbeleid. Dit beleid en de voorspeltijd vallen echter buiten de kaders van dit bestemmingsplan.

Met betrekking tot de (permanente) aanwezigheid van mensen kunnen twee situaties worden onderscheiding: bewoning en recreatiebewoning. De laatste soort vindt plaats in de recreatiechalets Lithse Ham. De eerste soort vindt plaats op diverse plaatsen. Het betreft dijkwoningen die aan de buitendijkse kant van de primaire kering liggen.

Met betrekking tot de recreatiebewoning kan gesteld worden dat dit eigenlijk een vorm van permanente tijdelijke aanwezigheid betreft. De chalets in recreatiepark de Lithse Ham liggen op de hogere delen tegen de primaire kering aan. In normale omstandigheden is dit deel jaarrond hoogwatervrij. Wanneer de waterstanden in de Maas echter verder stijgen kan het peil het niveau van de woningen bereiken. In die

gevallen zal tijdig moeten worden begonnen met evacuatie. Aangezien het enkel recreatiewoningen betreft zal dat niet problematisch zijn; alle aanwezigen kunnen dan naar hun eigen huis.

De dijkwoningen aan de buitendijkse zijde van de primaire kering liggen op een hoger peil. Het zal dus nog hogere waterstanden vergen voordat het peil van deze woningen bereikt is. Mogelijk zal het water al wel eerder de kelders of onderbouw bereiken. Mocht de veiligheid van de bewoners in het geding komen, zal tijdig moeten worden begonnen met evacueren.

Binnen het plangebied is geen lange-termijnreservering rivierbed aangeduid.

7.3.4 Groenblauwe mantel

De Verordening ruimte 2012 regelt de aanwijzing, begrenzing en bescherming van de 'groenblauwe mantel' en 'beheergebied ecologische hoofdstructuur'. In het plangebied is geen 'beheergebied ecologische hoofdstructuur' aangewezen. Daarmee behoeft dit aspect geen doorwerking in dit bestemmingsplan. In het plangebied zijn wel meerdere gebieden aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Deze gebieden zijn met name gelegen aan de Hertogswetering, de Teeffelse wetering en in delen van de uiterwaarden van de Maas.



Kaartlaag groenblauwe mantel, Verordening ruimte 2012

Artikel 6.3 van de Verordening stelt dat een bestemmingplan waarbij delen van de groenblauwe mantel gelegen zijn in het plangebied strekt tot behoud, herstel, of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische waarden en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden. Tevens dient het bestemmingsplan regels te stellen ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Voor de aanduiding langs de Hertogswetering en de Teeffelse Wetering geldt dat alle gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur', 'Agrarisch met waarden – Landschap', 'Natuur' of 'Water' hebben gekregen. Tevens is voor dit gebied de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' opgenomen ten behoeve van het zoekgebied voor ecologische verbindingzone. De gebieden in de uiterwaarden hebben de bestemming 'Natuur', 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur', 'Agrarisch met waarden – Landschap', 'Recreatie – Dagrecreatie' of 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'.

Deze bestemmingen en aanduiding hebben mede als doel het instandhouden en ontwikkelen van voorkomende landschappelijke en natuurlijke waarden en kenmerken. Deze waarden en kenmerken worden bovendien ook via het aanlegvergunningstelsel beschermd. De voorkomende waarden zijn in hoofdstuk 3 reeds uitvoerig beschreven.

De waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden worden daarmee voldoende geborgd.

Artikel 6.4 en 6.5 van de verordening stellen vervolgens regels ten aanzien van respectievelijk grondgebonden en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven in de groenblauwe mantel. Binnen het plangebied zijn twee agrarische bedrijven in de groenblauwe mantel gevestigd, een intensieve veehouderij aan de Leijgraafstraat 7 en een grondgebonden bedrijf aan de Lutterstraat 15. De regeling die van toepassing is op het bedrijf aan de Lutterstraat 15 is passend binnen artikel 6.4 van de verordening.

7.3.5 Aardkunde en cultuurhistorie

In de verordening stelt de provincie regels ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing, beschrijving en bescherming van:

- aardkundig waardevolle gebieden;
- cultuurhistorische vlakken;

- de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- complexen van cultuurhistorisch belang.

In het plangebied zijn geen onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie of aardkundig waardevolle gebieden, zoals aangeduid in de Verordening ruimte 2012, gelegen. De betreffende regels vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan. Wel is er een complex van cultuurhistorisch belang: het kasteel Oijen. Delen van het plangebied vallen binnen de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak'.

Cultuurhistorische vlakken

Artikel 7.4 van de verordening stelt dat een bestemmingsplan mede strekt tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van deze aardkundige of cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te stellen ter bescherming van deze waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

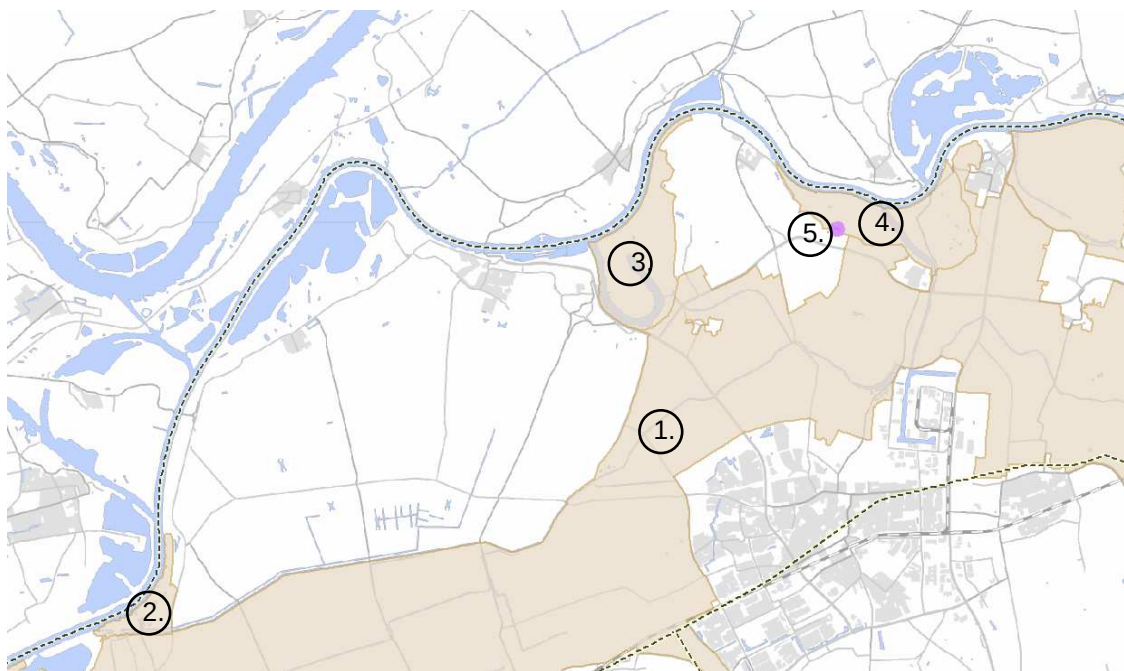
De beschrijving van de cultuurhistorische waarden en kenmerken is gegeven als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart (2010). Uit deze kaart blijkt dat binnen het plangebied vier onderscheiden cultuurhistorische vlakken voor komen.

Cultuurhistorisch vlak:

1. Beerse Overlaat (CHW3-code: OB01)
2. Gewande (CHW3-code: OB03)
3. Hemelrijkse Waard en Alphense Waard (CHW3-code: OB04)
4. De Waarden en Ossekamp (CHW3-code: OB05)

Complex van cultuurhistorisch belang

5. Kasteel Oijen, complextype landgoed



Cultuurhistorische Waardenkaart 2010

In de beschrijvingen bij de Cultuurhistorische Waardenkaart (2010) worden de te beschermen waarden en kenmerken gegeven. Niet alle van die waarden en kenmerken komen binnen het plangebied voor. Op de volgende bladzijde wordt per cultuurhistorisch vlak aangegeven welke te beschermen waarden en kenmerken wel binnen het plangebied voor komen.

Cultuurhistorisch vlak	Te beschermen waarden/kenmerken
Beerse Overlaat	- de Hertogswetering - de Roode Wetering - de eendenkooien - de huizen op terpen - de dijken en kades aan de noordkant van de Beerse Maas, ter bescherming van de dorpen aan de Maas.
Gewande	- de Hertogswetering - de Roode Wetering - het gemaal Gewande - de relaties tussen weteringen, sluizen en gemalen
Hemelrijkse Waard en Alphense Waard	- de vochtige graslanden - de Lithoijense Dijk - de Oijense Benedendijk - de Maasmeander - het gemaal en inlaatwerk Teeffelen - de relatie tussen de dijken en de afgesneden Maasmeander
De Waarden en Ossekamp	- het kasteel Oijen - de Oijense Bovendijk

De voorkomende te beschermen waarden en kenmerken worden met een passende bestemming beschermd.

Binnen het cultuurhistorisch vlak van de Beerse Overlaat hebben de Hertogswetering en Roode Wetering de bestemming 'Water', de oevers hebben op plaatsen waar de ecologische verbindingzone gerealiseerd is de bestemming 'Natuur'. De eendenkooien hebben de bestemming 'Natuur', met functieaanduiding 'eendenkooi'. De bescherming en instandhouding van de waarden vormt nadrukkelijk een onderdeel van de bestemmingsomschrijvingen. De wijze van bescherming van de eendenkooien wordt in paragraaf 4.4 nader beschreven.

Binnen het cultuurhistorisch vlak Gewande zijn de Hertogswetering en Roode Wetering op dezelfde wijze bestemd. Het gemaal Gewande heeft een specifieke bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'gemaal'. Met deze bestemmingen is de instandhouding van weteringen en gemaal gewaarborgd.

Het vlak van de Hemelrijkse en Alphense Waard is voor het overgrote deel bestemd als 'Natuur' of 'Water'. Kleine delen hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur'. Voor deze delen is ook de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' opgenomen die voorziet in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bestemming 'Natuur'. Met deze bestemmingen worden de aanwezige vochtige graslanden en de Maasmeander beschermd. De Lithoijense Dijk en de Oijense Benedendijk worden middels de bestemmingen 'Agrarische met waarden – Landschap', 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur', 'Natuur' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' beschermd. Binnen de eerste drie genoemde bestemmingen vormt het instandhouden en beschermen van voorkomende cultuurhistorische waarden nadrukkelijk een doel. Het gemaal bij Teeffelen heeft een bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'nutsvoorziening'.

Binnen het vlak van De Waarden en Ossekamp is het kasteel, overeenkomstig het vorige bestemmingsplan, bestemd als 'Natuur' met functieaanduidingen 'wonen' en 'specifieke vorm van natuur – steunpunt natuurorganisatie'. De Oijense Bovendijk is op een zelfde wijze als de Lithoijense Dijk en de Oijense Benedendijk bestemd.

Tevens zijn er binnen de onderscheiden vlakken aanlegvergunningenstelsels van toepassing. De bescherming van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en kenmerken maken een wezenlijk onderdeel uit van het toetsingskader.

De cultuurhistorische waarden die met de toegekende bestemmingen en de aanlegvergunningenstelsels worden beschermd gaan verder dan die in de Cultuurhistorische Waardenkaart (2010) beschreven staan. Alle cultuurhistorische waarden die in deze toelichting zijn beschreven, met name in paragraaf 3.1, 3.2 en 4.1, dienen te worden beschermd. Deze waarden doen zich ook voor buiten de cultuurhistorische vlakken zoals die in de Verordening ruimte 2012 zijn aangeduid. Er is dan ook bewust gekozen om de cultuurhistorische vlakken van de verordening niet als gebiedsaanduiding in dit bestemmingsplan op te

nemen. Dat zou het beeld kunnen geven dat buiten de vlakken zich geen cultuurhistorische elementen voordoen, hetgeen zeker niet het geval is. Daarom wordt gewerkt met een generieke bescherming in de diverse bestemmingen en aanlegvergunningstelsels en een goede beschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan.

Complex van cultuurhistorisch belang

Artikel 7.8 van de Verordening ruimte 2012 stelt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een complex van cultuurhistorisch belang de geldende bestemming opneemt en de met het oog daarop gegeven regels omtrent gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken in acht neemt.

In afwijking van dit beginsel kan een bestemmingsplan voorzien in een andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruikactiviteiten, waaronder wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat blijkt dat:

- a) de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex;
- b) de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een uitwerking is van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop deze ruimtelijke ontwikkeling haar werking alsmede van het te voeren beleid voor dat gebied.

In dit bestemmingsplan is voor het kasteel Oijen de al geldende bestemming 'Natuur' gehandhaafd. Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan is daar de functieaanduiding 'wonen' aan toegevoegd. Daarnaast geldt de functieaanduiding 'steunpunt natuurorganisatie'. De bewoning van een deel van het kasteel draagt bij aan een goed toezicht en een betere instandhouding van het complex. Zonder deze bewoning zou leegstand en verloedering dreigen.

De bescherming en instandhouding van het complex wordt moeilijk gemaakt doordat de locatie in de verordening ook aangeduid is als EHS. Hierdoor worden de functionele mogelijkheden beperkt. Dit terwijl op termijn voor instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle complex een economische drager noodzakelijk zal zijn. De feitelijk aanwezige natuurwaarden zijn gering, de feitelijk aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden zijn erg hoog. De aanduiding van de EHS heeft bovendien niet altijd op het perceel gerust. In het reconstructieplan Maas en Meierij is het complex bewust buiten de aanduiding EHS gehouden. Dit is ook gebruikelijk bij dergelijke complexen in of nabij natuurgebieden. De cultuurhistorische waarden, en de bescherming daarvan, is hier (op het complex) belangrijker dan de ontwikkeling van natuurwaarden. In de directe omgeving zijn volop kansen voor natuurontwikkeling, wat ook in samenhang met het behoud van het complex kan gebeuren. Bezien zal moeten worden hoe met deze twee belangen (EHS versus cultuurhistorisch waardevol complex) omgegaan kan of moet worden.

7.3.6 Agrarisch gebied

In de Verordening ruimte 2012 worden gebieden als agrarisch gebied aangewezen en begrensd. Vrijwel het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' is in de verordening aangeduid als agrarisch gebied.

Uit artikel 8.2 van de verordening volgt dat gronden in het agrarische gebied zodanig bestemd moeten worden dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid gemaakt wordt tussen:

- een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd;
- een gebied waar de ontwikkeling van een in



Kaartlaag agrarisch gebied, Verordening ruimte 2012

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 bij een bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling van een agrarisch gebied, alsmede van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Beide ontwikkelingsperspectieven worden binnen het plangebied nagestreefd. Voor de uiterwaarden, oeverwal, Oijense Polder en bebouwingsconcentraties geldt het ontwikkelingsperspectief van de gemengde plattelandseconomie. Voor de Lithse Polder en het landbouwontwikkelingsgebied geldt het ontwikkelingsperspectief van de in hoofdzaak agrarische economie. Dit onderscheid wordt ook beschreven in de structuurvisie 'Buitengebied Lith' (2010).

De onderscheiden gebieden zijn in onderhavig bestemmingsplan met specifieke gebiedsaanduidingen begrensd.

Gebied met in hoofdzaak agrarische economie

De toekenning van dit ontwikkelingsperspectief aan het landbouwontwikkelingsgebied vloeit rechtstreeks voort uit de bepalingen in artikel 8.2 lid 1 onder b van de Verordening ruimte 2012.

Door zijn specifieke kenmerken, bodemgesteldheid, ligging, grootte, etc., is de Lithse Polder uitermate geschikt voor landbouw. De maat en schaal van de open polder maken dat grotere agrarische bedrijven nog goed in te passen zijn. Door het geringe aantal woningen of andere kwetsbare functies zijn er relatief weinig milieutechnische belemmeringen voor bedrijven.

De agrarische economie wordt in dit gebied gestimuleerd door zeer terughoudend te zijn in het toestaan van andere ontwikkelingen en (neven)functies. Door geen substantiële nevenfuncties toe te staan kunnen agrarische bouwvlakken duurzaam behouden blijven voor de agrarische sector en kunnen mogelijke belemmerende gevolgen van nevenfuncties worden voorkomen.

Gebied met gemengde plattelandseconomie

Binnen de uiterwaarden prevaleren de belangen van waterveiligheid en natuurontwikkelingen boven die van de landbouw. Daarbij komt dat binnen de uiterwaarden geen agrarische bouwvlakken zijn gelegen. Dit maakt dat de landbouw in de uiterwaarden een beperkt toekomstperspectief heeft. Het ontwikkelingsperspectief van de gemengde plattelandseconomie is daarmee meer passend.

Binnen de bebouwingsconcentraties bevinden de agrarische bedrijven zich op (zeer) korte afstand tot milieutechnisch gevoelige functies als (burger)woningen. Door deze aanwezigheid van gevoelige functies in de directe nabijheid en de vaak meer beperkte fysiek ruimtelijke mogelijkheden lenen deze gebieden zich in het geheel niet voor de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie. Het perspectief van de gemengde plattelandseconomie sluit volledig aan bij de feitelijke situatie in en de beleidsdoelen voor de bebouwingsconcentraties. Het streven is in deze concentraties gericht op instandhouding en bevordering van de al bestaande functiemix. Binnen de bebouwingsconcentraties zijn er ruimere mogelijkheden voor nevenactiviteiten, zeker op toeristisch-recreatief vlak. Daar staat tegenover dat de uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijvigheid (ten opzichte van de Lithse Polder) beperkt is.

Voor de oeverwal geldt in grote lijnen hetzelfde als voor de bebouwingsconcentraties. Zij het in minder intensieve mate, maar ook op de oeverwal komen al relatief veel kwetsbare functies voor die een belemmering kunnen vormen voor agrarische bedrijvigheid. Daarnaast is het vanuit landschappelijk oogpunt gewenst om agrarische bedrijven niet te groot te laten doorgroeien. De oeverwal vormt verder het belangrijkste aandachtsgebied op toeristisch-recreatief vlak. Ook hier worden dus ruimere mogelijkheden voor nevenactiviteiten geboden, zeker op toeristisch-recreatief vlak. Ten opzichte van de Lithse Polder zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijvigheid beperkt.

De Oijense Polder neemt een meer bijzondere positie in. Voor dit gebied bestaan zowel mogelijkheden voor een in hoofdzaak agrarische economie als een gemengde plattelandseconomie. Hoewel kleiner van schaal dan de Lithse Polder zijn ook hier goede condities voor de landbouw. Maar door de ligging tussen de noordzijde van Oss en de Maas heeft dit gebied ook een belangrijke functie als stedelijk uitloopgebied.

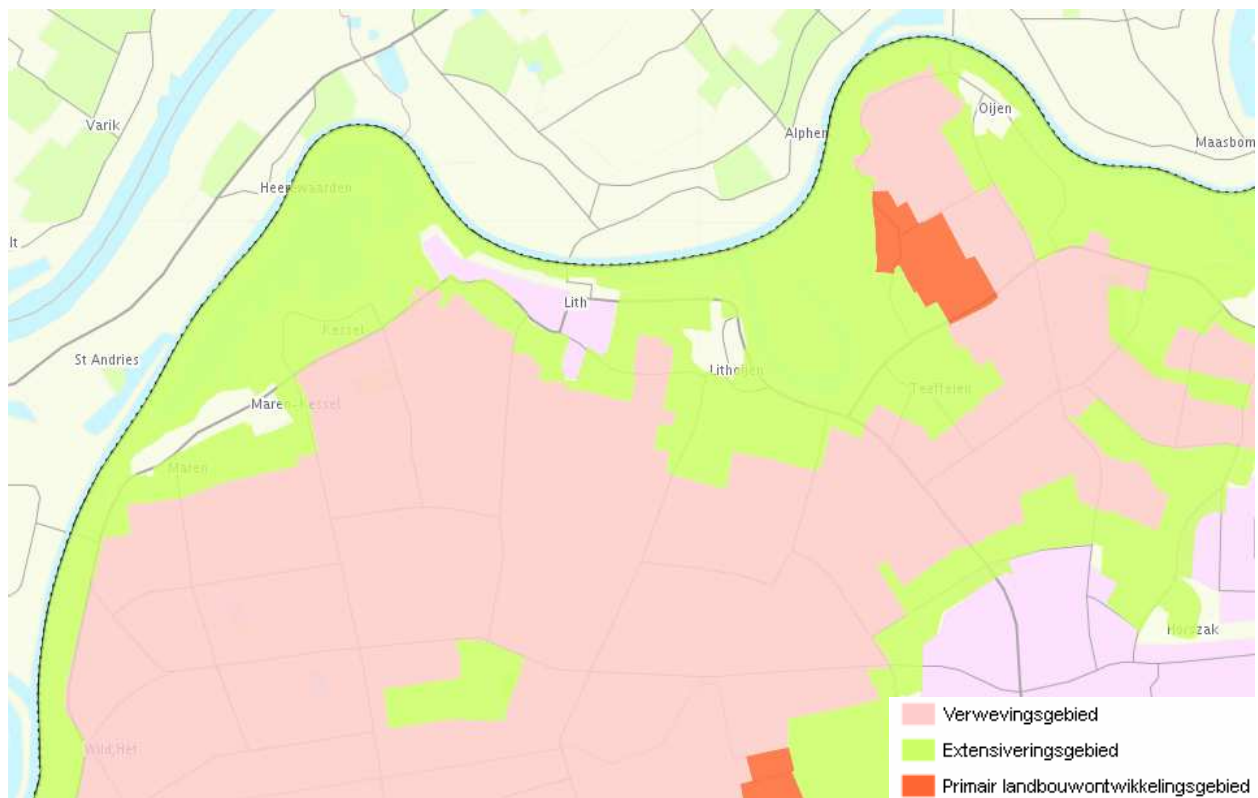
Voor dit gebied is om die reden toch het ontwikkelingsperspectief van de gemengde plattelandseconomie opgenomen. Hier worden wel dezelfde grootte aan ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijvigheid geboden als in de Lithse Polder, maar worden daarnaast ruimere mogelijkheden aan nevenfuncties geboden (vergelijkbaar met de oeverwal).

Grondgebonden en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid

In artikel 8.3 en 8.4 van de Verordening ruimte 2012 wordt het provinciale beleid ten aanzien van respectievelijk grondgebonden en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven vastgelegd. De ruimtelijke mogelijkheden die in dit bestemmingsplan worden geboden aan grondgebonden agrarische bedrijven passen binnen de regels van artikel 8.3 en 8.4. Deze ruimtelijke mogelijkheden zijn nader beschreven in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

7.3.7 Intensieve veehouderij

Leidend voor het provinciale ruimtelijke beleid voor intensieve veehouderij is de integrale zonering die voortvloeit uit de Reconstructiewet concentratiegebieden. Bij deze integrale zonering wordt het landelijk gebied ingedeeld in 'extensiveringsgebieden', 'verwevingsgebieden' en 'landbouwontwikkelingsgebieden'.



Kaartlaag ontwikkeling intensieve veehouderij, Verordening ruimte 2012

Binnen het plangebied komt elk van deze gebieden voor. Het extensiveringsgebied wordt gevormd door de uiterwaarden en een groot deel van de oeverwal. De Lithse Polder is vrijwel geheel verwevingsgebied, enkel het weidevogelgebied is aangeduid als extensiveringsgebied. In de Oijense Polder is een landbouwontwikkelingsgebied aangeduid. Tevens zijn delen van deze polder aangeduid als extensiveringsgebied en als verwevingsgebied.

De onderscheiden gebieden van de integrale zonering zijn in dit bestemmingsplan met de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' opgenomen.

In de verordening worden vervolgens in de artikelen 9.2, 9.3, en 9.4 regels gesteld voor de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen in respectievelijk de extensiveringsgebieden,

de verwevingsgebieden en de landbouwontwikkelingsgebieden. Artikel 9.6 stelt regels aan de ontwikkelingsmogelijkheden van geiten- en schapenhouderijen. De ontwikkelingsmogelijkheden die in dit bestemmingsplan aan intensieve veehouderijen worden gegeven passen binnen regels en worden nader beschreven in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

7.3.8 Woningbouw

Binnen het hoofdstuk stedelijke ontwikkeling (hoofdstuk 3) worden in artikel 3.5 van de Verordening ruimte 2012 regels voor nieuwbouw van woningen gesteld. Indien een bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van woningen, dient een verantwoording opgenomen te worden over de wijze waarop:

- de afspraken worden nagekomen die met betrekking tot woningbouw in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt. Voor de gemeente Oss is dat het regionaal ruimtelijk overleg Noordoost-Brabant.
- De beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw.

Aan de uit dit artikel voortvloeiende motivatieplicht is reeds in paragraaf 4.6 uitvoering gegeven. In die paragraaf is ingegaan op het volkshuisvestelijk programma, waaronder de verhouding tot de met de provincie gemaakte afspraken (op basis van de prognoses).

Hoofdstuk 8 Toelichting op de regels

8.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven 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 zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is grotendeels aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss". Deze regeling is echter met name voor het stedelijk gebied geschreven, zodat dit bestemmingsplan op een aantal aspecten afwijkt van de standaardregels.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 30), de algemene regels (artikelen 31 tot en met 38) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 39 en 40). Bij de regels hoort een groot aantal bijlagen, waaronder inrichtingsplannen.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlagen toegelicht. Deze toelichting heeft met name tot doel om voor de uitvoeringspraktijk duidelijkheid te verschaffen over de wijze van toepassing van een aantal regels. Een groot aantal regels is duidelijk en hoeft niet te worden toegelicht. Op een aantal aspecten wordt echter wel wat uitgebreider ingegaan. Voor de leesbaarheid zal zoveel mogelijk de volgorde binnen de artikelen worden aangehouden.

8.2 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. Enkele begrippen worden hieronder nader uiteengezet.

Achtergevel

In dit bestemmingsplan is de term 'achtergevel' geïntroduceerd. Deze term is met name van belang voor het bepalen van de situering van bedrijfsgebouwen, die achter de achtergevel van de bedrijfswoning gesitueerd moeten worden. In hoeksituaties is sprake van twee voorgevelrooilijnen. Bij het bepalen van de bouwmogelijkheden op een hoeksituatie hoeft echter maar met één 'achtergevel' rekening te worden gehouden, omdat anders de bouwmogelijkheden op een perceel te zeer beperkt zouden worden. De oriëntering van de woning in een bepaalde (hoofd)richting is daarbij bepalend voor de vraag welke achtergevel moet worden aangehouden.

Duurzame locatie

Het begrip 'duurzame locatie' is gebaseerd op de provinciale Verordening ruimte 2012. Het begrip 'duurzame locatie' is in het hoofdstuk met betrekking tot agrarische bedrijven verder uitgewerkt.

(Niet)-Grondgebonden agrarisch bedrijf/intensieve veehouderij

De begrippen 'grondgebonden agrarisch bedrijf', 'niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' en 'intensieve veehouderij' zijn overgenomen uit de provinciale Verordening ruimte 2012.

Artikel 2: Wijze van meten

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

Specifieke aandacht vraagt het bepalen van de inhoud van dijkwoningen. Deze woningen liggen immers vaak met de voordeur aan de dijk, terwijl zich hieronder vaak nog een hele verdieping, met achterdeur, bevindt. Bij een dergelijk verschil in hoogte behoort het gedeelte van de woning dat als 'onderbouw' (d.w.z. dat gedeelte van de woning dat onder 'peil' is gelegen) niet tot de inhoud van de woning.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Agrarisch met waarden - Landschap

Deze bestemming is toegekend aan agrarische gronden met landschappelijke waarden. Deze landschappelijke waarden komen vooral tot uiting in de groot- dan wel kleinschaligheid van een gebied. In hoofdstuk 3 is een uitgebreide omschrijving gegeven van de waarden binnen de verschillende landschapstypes.

Een aantal aspecten vraagt om een nadere beschrijving.

Hobbymatig agrarisch grondgebruik

In de bestemmingsomschrijving is 'hobbymatig agrarisch grondgebruik' toegevoegd. Het buitengebied is steeds meer (ook) het domein van burgers zonder een (echt) agrarisch bedrijf die agrarisch gerelateerde activiteiten ontplooiën. Aangezien het hobbymatig houden van dieren of telen van gewassen wat uitstraling betreft vergelijkbaar is met agrarisch grondgebruik in het kader van de agrarische bedrijfsuitoefening, is ook hobbymatig agrarisch grondgebruik expliciet genoemd als onderdeel van de bestemmingsomschrijving. Recreatief grondgebruik is niet toegestaan.

Eén bedrijf

Binnen ieder bouwvlak is slechts één bedrijf toegestaan. Als bouwvlakken zijn gekoppeld met een 'relatie', dan worden de beide (delen van de) bouwvlakken tezamen beschouwd als één bouwvlak. Dit heeft bijvoorbeeld consequenties voor de uitbreiding van bedrijven (waarbij de totale oppervlakte van het bedrijf van belang is) of voor de toegestane oppervlakte aan nevenactiviteiten.

Sleufsilos, kuilvoerplaten etc.

Sleufsilos, kuilvoerplaten en andere bedrijfsmatige bouwwerken voldoen uitsluitend aan de bestemmingsomschrijving als deze binnen een bouwvlak zijn gelegen. Voor bijvoorbeeld een sleufsilos of kuilvoerplaat buiten het bouwvlak kan dan ook geen omgevingsvergunning of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijn, of van werkzaamheden worden verleend omdat deze niet aan de bestemmingsomschrijvingen voldoen.

Gemengde bedrijven

In het plangebied bevindt zich een aantal agrarische met zowel een grondgebonden als een intensieve tak. Wij hebben gezocht naar een praktisch werkbaar juridische regeling voor deze gemengde agrarische bedrijven, die ook recht doet aan de provinciale Verordening ruimte. In artikel 3.1.2.

(bestemmingsomschrijving) hebben wij opgenomen dat intensieve veehouderij als hoofdtak uitsluitend is toegestaan op een bouwvlak dat is aangeduid met 'intensieve veehouderij'. In lid e is opgenomen dat intensieve veehouderij als neventak is toegestaan binnen een grondgebonden bouwvlak, in de bestaande oppervlakte. De term 'bestaand' hebben wij gedefinieerd, dus bestaat daarover geen onduidelijkheid. De geldende milieuvergunning kan gebruikt worden om de bestaande omvang te beoordelen.

De eerder in het voorontwerp opgenomen regeling (dat buiten extensiveringsgebied intensieve veehouderij als neventak toegestaan was, zo lang maar sprake bleef van een bedrijf dat in hoofdzaak grondgebonden was), was juridisch gezien minder werkbaar.

Overigens is ook binnen een bouwvlak met een aanduiding 'intensieve veehouderij' is de uitoefening van een grondgebonden agrarische tak rechtstreeks toegestaan.

Opzet bouwregels

Bij de bouwregels wordt de volgende opzet gehanteerd.

Artikel 3.2.1. geldt voor alle bouwwerken binnen deze bestemming, ongeacht het doel. De artikelen 3.2.2 tot en met 3.2.5 zijn van toepassing op bouwwerken voor agrarische bedrijven, en gaan van algemeen (3.2.2) tot specifiek. Artikel 3.2.6 is van toepassing op andere doeleinden dan agrarische bedrijven.

Nadere eisen

Het stellen van nadere eisen heeft tot doel om ruimtelijke kwaliteit te waarborgen in specifieke situaties. Nadere eisen kunnen alleen worden toegepast bij een bouwplan dat voldoet aan het bestemmingsplan. Eén van de doelen van het ruimtelijk beleid is bijvoorbeeld concentratie van bebouwing. Bebouwing moet aansluiten bij andere bebouwing binnen het bouwvlak.

Huisvesting tijdelijke arbeidskrachten

Huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten is voor een beperkte periode alleen toelaatbaar bij bedrijven met een duidelijk seizoensgebonden karakter in de tuinbouw en groente- en fruitteelt. De huisvesting is ook enkel toegestaan ten behoeve van het betreffende bedrijf. In de veehouderij is geen sprake van een seizoensgebonden karakter en is huisvesting van arbeidskrachten op het eigen bedrijf dan ook niet toegestaan.

Paardenbakken

Vanwege de mogelijke impact op de omgeving is de regeling met betrekking tot paardenbakken opgenomen als (gebruiks)afwijkingregeling. Mits goed landschappelijk ingepast en wordt voldaan aan de andere criteria, zijn paardenbakken over het algemeen acceptabel.

Artikel 4: Agrarisch met waarden- Landschap en natuur

Deze bestemming is toegekend aan agrarische gronden met landschappelijke en natuurwaarden. Deze zijn met name in de uiterwaarden gelegen en betreffen agrarische gronden binnen de ecologische hoofdstructuur die voor natuurontwikkeling in aanmerking komen. In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op deze waarden.

Artikel 5: Bedrijf

Algemeen

Bedrijven worden onderverdeeld in twee hoofdcategorieën: buitengebiedgebonden bedrijven (aangeduid als sb-b1) en niet buitengebiedgebonden bedrijven (aangeduid als sb-b2). Daarnaast is een aantal zeer specifieke bedrijven in het buitengebied aanwezig, die zijn voorzien van een aparte aanduiding.

Uitbreiding bedrijf

Het uitbreiden van een bedrijf met extra vierkante meters bebouwd oppervlak kan onder voorwaarden door middel van toepassing van een binnenplanse afwijking.

Artikel 6: Groen

Deze bestemming is gelegd op gronden met een groen karakter, zonder dat sprake is van specifieke natuurwaarden.

Artikel 7: Horeca

Deze bestemming is toegekend aan alle horeca binnen het plangebied in de categorieën 1 tot en met 4. Binnen deze bestemming is omschakeling naar een ander type horeca rechtstreeks toegestaan.

Artikel 8: Maatschappelijk

Deze bestemming is toegekend aan een kapel.

De regeling is uitgebreider dan strikt gezien nodig is voor de kapel. De reden hiervoor is dat via wijziging van het bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming mogelijk is voor andere vormen van 'maatschappelijk' dan alleen een kapel.

Artikel 9: Maatschappelijk – Begraafplaats

Deze bestemming is op een tweetal oude begraafplaatsen gelegd.

Artikel 10: Natuur

Deze bestemming is toegekend aan de binnen het plangebied voorkomende natuurgebieden. Het betreft delen van de ecologische hoofdstructuur, natuurvriendelijke oevers langs de Maas, gerealiseerde delen van de ecologische verbindingszone en overige natuurgebieden.

Artikel 11: Recreatie – Dagrecreatie

Deze bestemming is toegekend aan dagrecreatieve gronden. Het betreft met name gronden binnen recreatiegebied de Lithse Ham.

Artikel 12: Recreatie – Verblijfsrecreatie

Deze bestemming is toegekend aan verblijfsrecreatieve gronden. Het betreft met name gronden binnen recreatiegebied de Lithse Ham.

Artikel 13: Sport

Deze bestemming is toegekend aan de sportterreinen en -velden in het plangebied.

Artikel 14: Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan met name doorgaande verharde wegen.

Artikel 15: Verkeer – Verblijf

Deze bestemming is toegekend aan overige verharde wegen.

Artikel 16: Water

Deze bestemming is toegekend aan al het water dat niet hoofdzakelijk een functie als vaarwater heeft.

Artikel 17: Water – Vaarweg

Deze bestemming is toegekend aan water dat vooral een functie als vaarweg heeft.

Artikel 18: Wonen

De bestemming is toegekend aan burgerwoningen.

Herbouw woning

Algehele herbouw van een woning mag rechtstreeks uitsluitend plaatsvinden op de oorspronkelijke locatie binnen het bestemmingsvlak. Met de oorspronkelijke locatie wordt de plaats van het oorspronkelijk fundament bedoeld, waarbij de fundamenteën uiteraard wel mogen worden vervangen. Binnenplannen kan worden afgeweken voor herbouw op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak.

Artikel 19: Wonen – Woonwagendstandplaatsen

Deze bestemming is toegekend aan de woonwagendstandplaatsen aan de Maasstraat in Lith.

Artikel 20: Leiding – Gas

Deze dubbelbestemming is toegekend aan een gasleiding in het plangebied. Deze leiding ligt ten westen van de kern het Wild en loopt van het zuidoosten naar het noordwesten.

Artikel 21: Leiding – Riool

Deze dubbelbestemming is toegekend aan een rioolleiding. Het tracé verbindt de kernen met elkaar en de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Artikel 22: Leiding – Water

Deze dubbelbestemming is toegekend aan een waterleiding. Het tracé loopt van het grondwaterwingebied naar het oosten.

Artikel 23: Waarde – Archeologie historische kern

Artikel 24: Waarde – Archeologie monument

Artikel 25: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog

Artikel 26: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog

Artikel 27: Waarde – Landschap

Deze dubbelbestemming is toegekend aan waardevolle verhogingen in het landschap.

Artikel 28: Waarde – Stroomvoerend rivierbed

De dubbelbestemming is toegekend aan het stroomvoerend deel van de uiterwaarden.

Artikel 29: Waarde – Waterbergend rivierbed

Deze dubbelbestemming is toegekend aan het waterbergend deel van de uiterwaarden.

Artikel 30: Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de dijken met de bijbehorende beschermingszone.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 31: Anti-dubbeltelbepaling

Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 32: Landschappelijke tegenprestatie

Op basis van de provinciale Verordening ruimte 2012 is een tegenprestatie vereist bij ontwikkelingen in het buitengebied. De uitwerking van deze regeling is nog onderwerp van overleg met onder andere de provincie en andere gemeenten. In dit plan is er voornamelijk voor gekozen om de regeling op te nemen in een apart artikel. Een nadere uitwerking voor wat betreft de hoogte en de aard van de tegenprestatie is noodzakelijk. In paragraaf 5.6 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Artikel 33: Algemene bouwregels

Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 34: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 35: Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bestaat uit een aantal algemene aanduidingen.

overig: inrichtingsplannen

Deze aanduiding is gelegd op plaatsen waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. In de regels wordt de landschappelijke inpassing van deze ontwikkelingen nader geconcretiseerd.

cultuurhistorische waarden

Panden met cultuurhistorische waarden hebben deze aanduiding toegekend gekregen. Het betreft de rijks- en gemeentelijke monumenten en panden die anderszins zijn geïnventariseerd als cultuurhistorisch waardevol. Tot deze categorie behoren panden die in het geldende bestemmingsplan reeds zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol, panden die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn geïnventariseerd en panden die op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn opgenomen. Sloop van deze panden is aan een omgevingsvergunning gebonden.

overig: uiterwaarden, overig: oeverwal, overig: oijense polder, overig: lithse polder, overig: bebouwingsconcentraties

De aanduiding overig - uiterwaarden is toegekend aan de landschappelijke zone uiterwaarden langs de Maas.

De aanduiding 'overig: oeverwal' is toegekend aan de landschappelijke zone oeverwal.

De aanduiding 'overig: oijense polder' is toegekend aan de landschappelijke zone Oijense Polder.

De aanduiding 'overig: lithse polder' is toegekend aan de landschappelijke zone Lithse Polder.

De aanduiding 'overig: bebouwingsconcentraties' is toegekend aan een drietal bebouwingsconcentraties: Kessel, Lithoijen Zuid / Batterijstraat en Boveneind.

Een aantal werkzaamheden in dit gebied is gebonden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of voor werkzaamheden. Onder a is de vergunningsplicht opgenomen, terwijl onder b de uitzonderingen op de vergunningsplicht en onder c de toelaatbaarheid is opgenomen.

Als een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend en in combinatie daarmee moeten omgevingsvergunningsplichtige werken worden uitgevoerd, dan is voor die omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning vereist.

In de toelichting is een nadere beschrijving en detaillering gegeven van de aanwezige en te beschermen waarden van het gebied. Deze gebiedsbeschrijving wordt betrokken bij de beoordeling van een verzoek om omgevingsvergunning. Ook de bestemmingsomschrijving van de bestemming wordt daarbij betrokken.

geluidzone – industrie

Deze aanduiding is toegekend aan de geluidzone behorende bij een geluidsgezoneerd bedrijf. Het betreft de rioolwaterzuiveringsinstallatie ten zuiden van Oijen en betonfabriek ten oosten van Lithoijen.

vrijwaringszone – molenbiotoop

De molen aan de Molenstraat in Lith heeft een vrijwaringszone waarbinnen nadere voorwaarden gelden met betrekking tot de hoogte van bouwwerken.

milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

Deze zone is toegekend aan de beschermingszone van het waterwingebied nabij Maren – Kessel en Macharen. Binnen dit gebied geldt een omgevingsvergunningplicht voor een aantal werken en werkzaamheden.

milieuzone – waterwingebied

Deze zone is toegekend aan het waterwingebied in Maren – Kessel. Binnen dit gebied geldt een omgevingsvergunningplicht voor een aantal werken en werkzaamheden.

wro-zone – wijzigingsgebied 1

Deze aanduiding is toegekend aan gronden binnen de Ecologische Hoofdstructuur waarvan de natuurlijke inrichting nog niet gerealiseerd is. Daarnaast is deze aanduiding opgenomen voor een zone langs de Maas ten behoeve van de realisatie van natuurvriendelijke oevers.

Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid kan hieraan op een in verhouding eenvoudige wijze medewerking worden verleend.

wro-zone – wijzigingsgebied 2

Deze aanduiding is toegekend aan een deel van Lithoijen dat binnen 'zoekgebied verstedelijking' is gelegen, zoals aangeduid op de kaarten behorende bij de provinciale Verordening ruimte 2012, en dat tevens als bebouwingsconcentratie is aan te merken. Binnen dit gebied behoort de realisering van zogenaamde 'BiO-woningen' (Buitengebied in Ontwikkeling) nog tot de mogelijkheden. Een BiO-woning is alleen ruimtelijk aanvaardbaar als daarvoor voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboden. In deze toelichting is hierop in paragraaf 4.3.6 reeds nader ingegaan.

wro-zone – wijzigingsgebied 3

Deze aanduiding is toegekend aan gronden die zijn gelegen binnen de provinciale zonering 'zoekgebied ecologische verbindingszone'. Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid kan aan de realisering van

deze ecologische verbindingzone op een in verhouding eenvoudige wijze medewerking worden verleend.

wro-zone – wijzigingsgebied 4

Deze aanduiding heeft betrekking op de bouw van twee woningen aan de Meester Van Coothstraat in Lith.

reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied

Deze aanduiding is toegekend aan de zone tussen Oijen en Teeffelen, die in het reconstructieplan Maas en Meierij is aangeduid als landbouwontwikkelingsgebied.

reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Deze aanduiding is toegekend aan het gebied dat in het reconstructieplan Maas en Meierij is aangeduid als verwevingsgebied.

reconstructiewetzone – extensiveringsgebied

Deze aanduiding is toegekend aan het gebied dat in het reconstructieplan Maas en Meierij is aangeduid als extensiveringsgebied.

Artikel 36: Afwijken van de bouwregels algemeen

Dit artikel geeft een algemene afwijkingsregeling van de bouwregels.

Artikel 37: Wijzigingsregels

De volgende wijzigingsregels zijn opgenomen:

- 37.1 Wijziging actualisering
- 37.2 Wijziging vormverandering agrarisch bouwvlak
- 37.3 Wijziging vergroting bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven
- 37.4 Wijziging vergroting bouwvlak van intensieve veehouderijbedrijven
- 37.5 Wijziging vergroting bouwvlak van overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven
- 37.6 Wijziging omschakeling naar intensieve veehouderij
- 37.7 Wijziging omschakeling naar overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf
- 37.8 Wijziging omschakeling naar bedrijfsmatige activiteiten
- 37.9 Wijziging omschakeling agrarisch bedrijven naar wonen
- 37.10 Wijziging realisering ruimtevoorruimtewoning
- 37.11 Wijziging biomassavergisting
- 37.12 Wijzigingen overig

Artikel 38: Overige regels

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 39: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken. Het persoonsgebonden overgangsrecht wordt toegepast in zeer specifieke situaties.

Artikel 40: Slotregel

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

Bijlagen:

- Bijlage 1 Mogelijkheden functieverandering

In deze bijlage zijn de mogelijkheden voor functieverandering van agrarische bedrijven opgenomen. De juridische basis hiervoor ligt in de wijzigingsregels.

Bijlage 2 Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

In deze bijlage zijn de mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven opgenomen. Nevenactiviteiten kunnen met een binnenplanse afwijking worden toegestaan.

Bijlage 3 Bestaande nevenactiviteiten

In deze bijlage zijn de bestaande vergunde nevenactiviteiten bij woningen en bij agrarische bedrijven opgenomen.

Bijlage 4 Bedrijvenlijst

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

Bijlage 5 Oppervlaktes bedrijfsgebouwen

In deze tabel zijn per adres de toegestane aard van activiteiten en de toegestane oppervlakten aan (bedrijfs)gebouwen in diverse bestemmingen opgenomen.

Bijlage 6 Stimuleringskader beeldkwaliteit

In het stimuleringskader beeldkwaliteit is een aantal richtlijnen opgenomen met betrekking tot beeldkwaliteit. Het stimuleringskader maakt deel uit van het beeldkwaliteitplan. In de inleiding hiervan hebben wij aangegeven op welke manier het beeldkwaliteitplan en het stimuleringskader doorwerkt in de praktijk. Toepassing van het stimuleringskader is voorgeschreven in een aantal wijzigingsregels, waarbij wordt omgeschakeld van agrarisch naar andersoortige bedrijvigheid.

Bijlagen 7 tot en met 34 Inrichtingsplannen

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

9.1 Conserverend karakter

Op basis van een grondige inventarisatie van vigerende bestemmingsplannen en de feitelijke situatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013' opgesteld. Het plan heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande (legale) situatie wordt vastgelegd, voorzien van een geactualiseerde regeling.

In een aantal gevallen zijn de ruimtelijk-functionele mogelijkheden in algemene zin verruimd, in sommige gevallen verengd. Een voorbeeld van een beleidsmatige wijziging betreft de oppervlakte bijgebouwen bij woningen. Deze is gestandaardiseerd, wat een zekere verruiming of beperking van de bouw mogelijkheden ten opzichte van oudere bestemmingsplannen met zich mee kan brengen. Het betreft echter relatief beperkte wijzigingen.

9.2 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in enkele nieuwe ontwikkelingen, en dan nog slechts op particulier verzoek. Verzoekers hebben, na een positief principestandpunt van de gemeente, voor eigen rekening en risico een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Uit die onderbouwingen blijkt dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkelingen. In hoofdstuk 7 zijn deze ontwikkelingen nader toegelicht.

Kostenverhaal

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) inwerkinggetreden, met daarin onder meer bepalingen over grondexploitatie. Het doel van deze afdeling is onder andere om bij nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden voor gemeentebesturen te verbeteren om exploitatiekosten te verhalen. De wet heeft als uitgangspunt dat de gemeente bij de vaststelling van (onder meer) een bestemmingsplan kosten moet verhalen indien er sprake is van een bouwplan. Voor het kostenverhaal dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij (onder meer) het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een bouwplan wordt verstaan: onder andere de nieuwbouw van een woning. Niet alle nieuwe ontwikkelingen kunnen worden aangemerkt als een bouwplan in deze zin, bijvoorbeeld daar waar het uitsluitend gaat om functiewijziging. Bij deze ontwikkelingen is kostenverhaal derhalve niet aan de orde. Indien er wél sprake is van een bouwplan, vindt kostenverhaal op de verzoeker plaats via een zogenoemde anterieure overeenkomst, dan wel met toepassing van de Legesverordening Oss 2011. Daarmee is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Voor zover aan nieuwe ontwikkelingen pas kan worden meegewerkt via in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet vast te staan dat deze kosten worden verhaald. Pas bij de toepassing van de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid zal worden gezien of er een kostenverhaalsovereenkomst kan worden gesloten, dan wel leges kunnen worden geheven, dan wel een exploitatieplan dient te worden vastgesteld.

Conclusie ten aanzien van kostenverhaal

Voor het bestemmingsplan is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. Voor zover er al plankosten worden gemaakt, is er immers geen sprake van een bouwplan in de zin van de wet, dan wel vindt kostenverhaal eerst plaats bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, dan wel is kostenverhaal anderszins verzekerd.

Planschade

Bij nieuwe ontwikkelingen is het planschaderisico waar nodig via een planschaderisicoanalyse vooraf ingeschat, en worden eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer afgewenteld via een

overeenkomst. Er doen zich geen situaties voor waarin voorshands aangenomen moet worden dat een dergelijke afwenteling niet mogelijk is.

Overigens wordt planschade tot op zekere hoogte geacht tot het maatschappelijk risico te behoren, en komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking voor zover deze voorzienbaar is.

9.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 16 februari tot en met 28 maart 2012 voor iedereen ter inzage gelegen en is gedurende die periode digitaal beschikbaar gesteld. Hiervan is mededeling gedaan op de gemeentelijke website en in het huis-aan-huisblad Oss Actueel van 15 februari 2012. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden hun reactie geven op het voorontwerp-bestemmingsplan. De resultaten van deze inspraak zijn opgenomen in de 'Nota inspraak en vooroverleg', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

10.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn de betrokken instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. Wij hebben ook enkele andere instanties in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in de 'Nota inspraak en vooroverleg', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

10.3 Zienswijzeprocedure

PM

