

Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010

Bijlage 18 - Ruimtelijke onderbouwing herinrichting
transportbedrijf Spaanderstraat 96 in Berghem



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VAN DE CAMP AANNEMINGS- /TRANSPORTBEDRIJF, BERGHEM

GEMEENTE OSS



Gemeente Oss

**Ruimtelijke onderbouwing
Van de Camp Aannemings-/transportbedrijf, Berghem**

projectgegevens:

ZPP01-CMZ00001-01B

Rosmalen, mei 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	3
2	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	4
2.1	Gebiedsprofiel	4
2.2	Projectprofiel	4
3	BELEIDSASPECTEN	5
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	5
3.2	Gemeentelijk beleid	8
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	11
4.1	Milieu	11
4.2	Water	14
4.3	Flora en fauna	16
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	17
5	FINANCIELE HAALBAARHEID	19
6	MOTIVERING VRIJSTELLING	20
	BIJLAGEN	21
1:	Erfbeplantingsplan	
2:	Overzicht perceel	
3:	Bodemonderzoek	



Figuur: Situering perceel



Figuur: Topografie Provincie Noord-Brabant

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft de motivering voor het legaliseren en herschikken van een aannemings-/transportbedrijf voor zand-/grindhandel (inclusief opslag van zand/grond/hout/metalen/bouw en sloopafval) op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oss, sectie S, nummer 54, gelegen aan de Spaanderstraat 96 te Berghem.

Volgens het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft de planlocatie de bestemming 'semi- en niet-agrarische bedrijven, transportbedrijf' en 'open agrarisch gebied'. Het oprichten van een bedrijventerrein en herschikking ten behoeve van een aannemings-/transportbedrijf is in strijd met de voorschriften van de bestemming 'open agrarisch gebied'. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken zal een vrijstellingsprocedure worden gevolgd. De gemeente Oss is voornemens planologische medewerking te verlenen aan het planinitiatief, door middel van een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een zogenaamde Zelfstandige Project procedure. Deze notitie betreft de ruimtelijke onderbouwing in het kader van deze ZPP.

1.2 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de financiële haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling behandeld. De motivering voor de te verkrijgen vrijstelling is opgenomen in hoofdstuk 6.

2 GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het perceel ligt aan de Spaanderstraat 96 te Berghem, gemeente Oss. De locatie bevindt zich aan de (west) rand van Berghem. Het plangebied wordt in het westen begrensd door stedelijke bebouwing en in het noorden, oosten en zuiden door enkele (agrarische) bedrijven of woningen. De omgeving is te kenmerken als een agrarisch kernrandgebied met stedelijke bebouwing.

De Spaanderstraat vormt de verbinding tussen de Julianastraat/Burgemeester van Erpstraat in het oosten en de Megensebaan (N329) in het westen. De snelste weg naar het centrum van Berghem is via de Spaanderstraat (oost) die overgaat in het Julianastraat (oost naar zuid) die aansluit op de Kerkstraat. Parkeren kan op eigen terrein.

2.2 Projectprofiel

Het initiatief bestaat uit de legalisatie enerschikking van een bedrijventerrein ten behoeve van een aannemings-/transportbedrijf in zand-/grindhandel aan de noordzijde van de Spaanderstraat. De vrijstelling is noodzakelijk ten behoeve van het mogelijk maken van eenerschikking van het bedrijventerrein, met daaromheen een geluidswal van 3,5 meter hoog en een groene afscherming met een breedte van 8 meter. Het huidige gebruik van het perceel betreft het aanwezige aannemings-/transportbedrijf. Er bevinden zich een drietal gebouwen, namelijk een bedrijfshal, schuur en bedrijfswoning. Het totaal van het te gebruiken oppervlak voor het bedrijf zal 8589 m² worden. Er zal een groenstrook om een groot gedeelte van het perceel gelegd worden van 2433 m². Een voorwaarde voor medewerking van de kant van de gemeente is een samenwerkingsovereenkomst met daaraan gekoppeld een bankgarantie zodat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.

(Voor een overzicht van het perceel en het erfbeplantingsplan zie bijlage 1 en 2)

3 BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het beoogd initiatief.

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

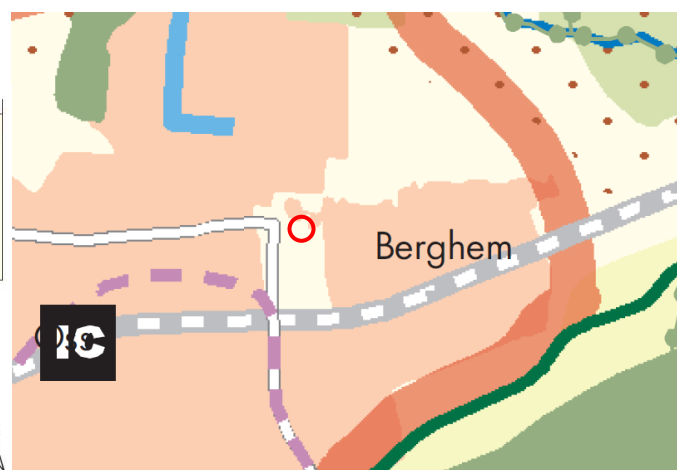
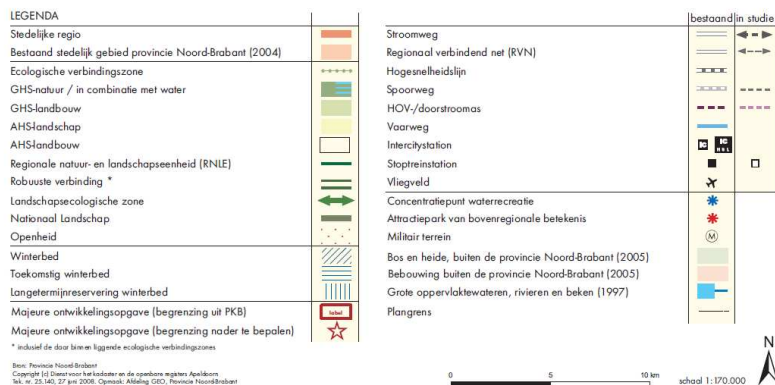
De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

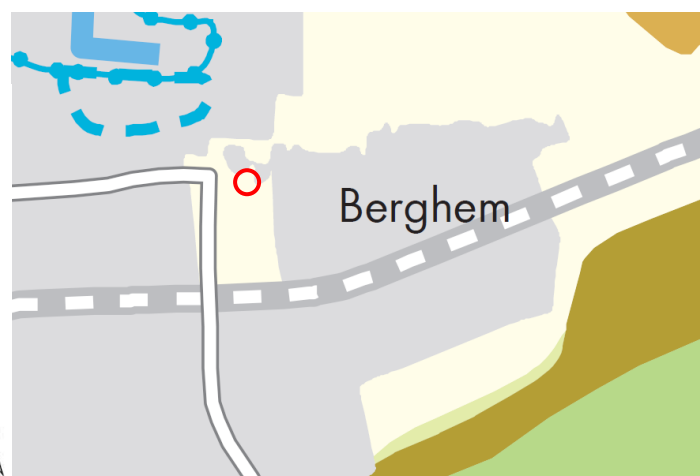
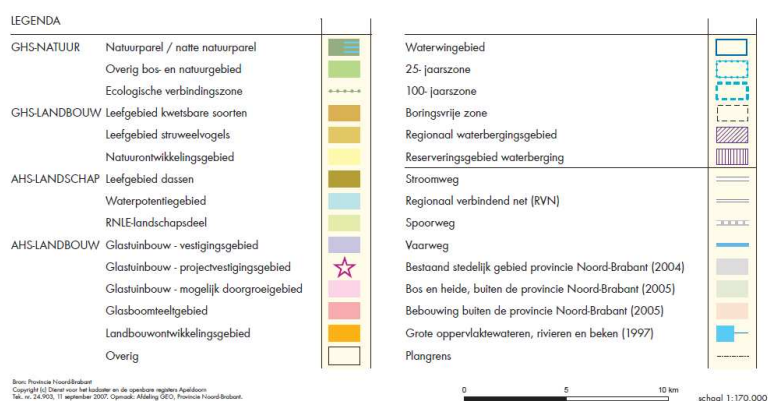
De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, worden weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Op de plankaart van het Interimstructuurvisie heeft het plangebied de aanduiding 'AHS-landbouw'. Op de plankaart van het Paraplunota heeft het plangebied de aanduiding 'AHS-landbouw – overig'.



Uitsnede Interimstructuurvisie Noord-Brabant



Uitsnede Paraplunota Noord-Brabant

De AHS-landbouw omvat de meest pure landbouwproductiegebieden. In de AHS-landbouw (overig) krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw. Er zijn geen problemen te verwachten voor het bedrijf met betrekking tot de aspecten van de AHS-landbouw.

Nieuwvestiging van een bedrijf (niet gebonden aan het buitengebied) in het buitengebied is niet toegestaan. Echter, in voorliggend geval is hier geen sprake van. Er is wel sprake van een herschikking, waardoor het bedrijf minder diep het agrarisch gebied in steekt. Het bedrijfsoppervlak wordt slechts vergroot met het aantal vierkante meters grond die nodig zijn ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Er is dan ook geen sprake van een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten, noch van een aantasting van het landschap.

3.1.2 Reconstructieplan 'Maas en Meierij'

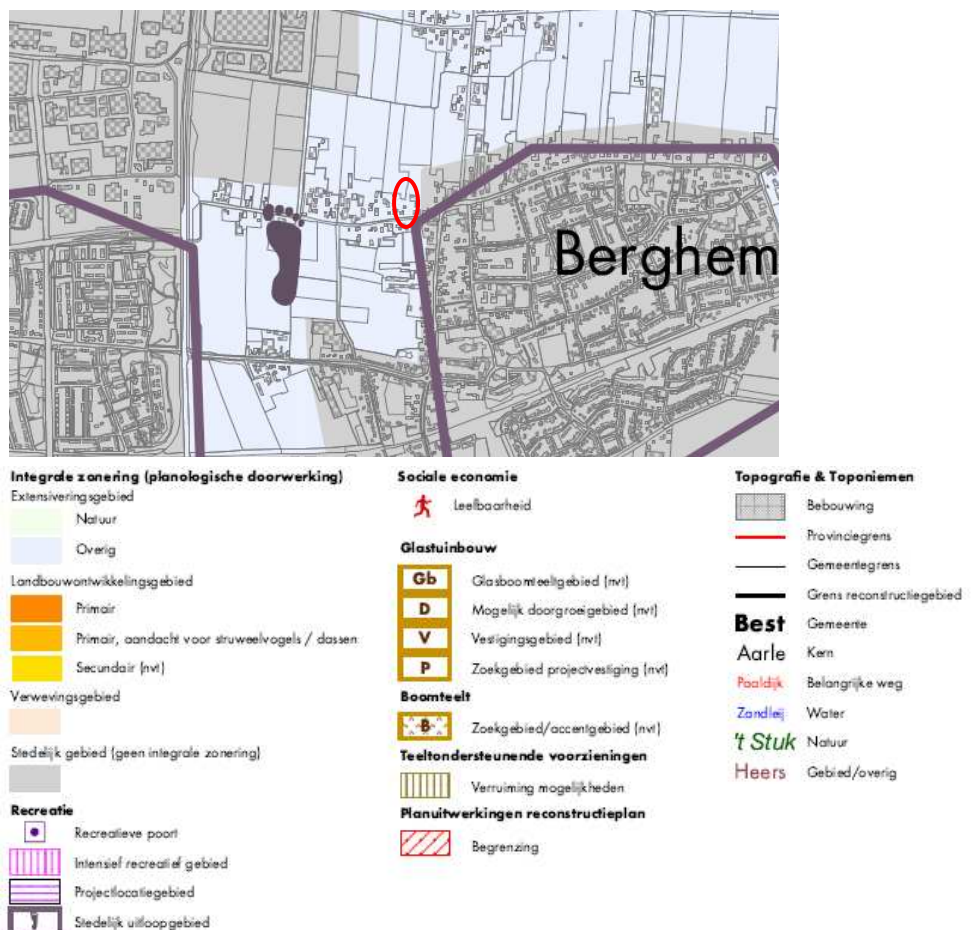
Het reconstructieplan 'Maas en Meierij' is op 22 april 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en op 29 juli 2006 goedgekeurd

door het Rijk. Het plan geeft richting aan de ontwikkelingen die spelen in het reconstructiegebied 'Maas en Meierij'.

Op plankaart 1 'Omgevingskwaliteit' heeft het plangebied geen specifieke aanduiding. Op plankaart 2 'Sociale en economische vitaliteit' bevindt het plangebied zich in een extensiveringsgebied-overig en stedelijk uitloopgebied.

Stedelijk uitloopgebied betreft multifunctionele gebruiksgebieden in de stadsrandzones van de grotere kernen. In deze gebieden is sprake van een gevarieerde ruimtelijke structuur en een eveneens gevarieerd (extensief en intensief) recreatief gebruik van de ruimte. Er kunnen hier uiteenlopende voorzieningen komen, afgestemd op het karakter en de stedelijke druk van het gebied. Een bedrijf past binnen het variërende gebruik van de ruimte op deze plek.

De aanduidingen leveren geen belemmeringen op voor het initiatief. Onderhavig initiatief is niet strijdig met doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is het in de bijlage opgenomen erfbeplantingsplan met tekening opgenomen.



Plankaart 2: Sociale en economische vitaliteit Reconstructieplan Maas en meierij

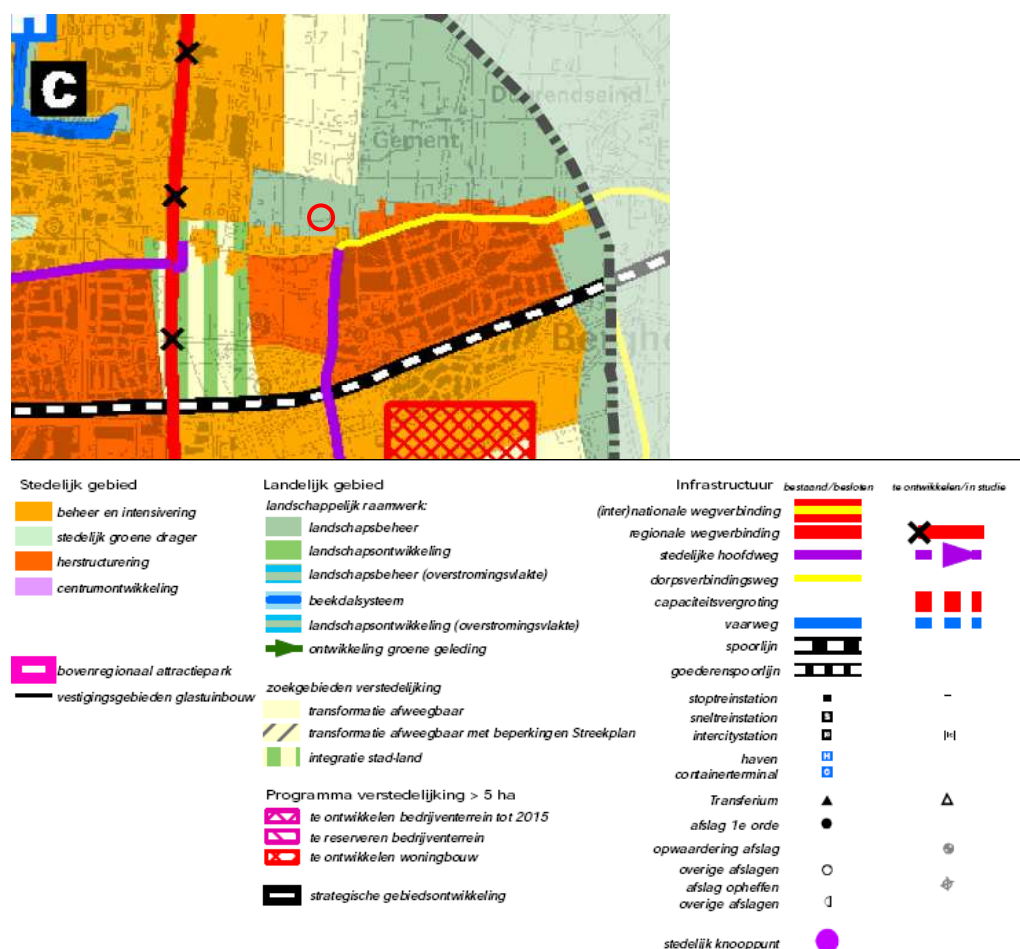
3.1.3 Uitwerkingsplan 'Waalboss'

Het provinciaal Uitwerkingsplan 'Waalboss' is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 21 december 2004. In het uitwerkingsplan staat het

plangebied aangeduid als 'Landelijk gebied, *landschappelijk raamwerk, landschapsbeheer*.

Bij landschapsbeheer is het beleid gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Brabant. Verder krijgt het beleid voor deze gebieden vorm in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied (zie 3.1.2). Dit voornemen past binnen de aanduiding 'landschapsbeheer' aangezien een compactere bedrijfsopzet wordt verkregen, die minder ver uitsteekt in het landelijk gebied.

Deze aanduiding levert geen belemmeringen op voor het initiatief. Onderhavig initiatief is niet strijdig met doelstellingen van het uitwerkingsplan. Het bedrijf bestaat al langere tijd in zijn hoedanigheid.



Figuur: Uitsnede kaart Uitwerkingsplan Waalbos

3.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oss. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oss op 29 januari 1999. Op 14 september 1999 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het bestemmingsplan goedgekeurd. Het plan is onherroepelijke geworden op 20 februari 2002.

Het initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft de bestemming en de bijbehorende voorschriften. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'semi- en niet-agrarische bedrijven, transportbedrijf' en 'open agrarisch gebied'. Open agrarisch gebied is bestemd voor onder ander agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitvoering, extensief recreatief medegebruik, voorzieningen van openbaar nut en behoud, herstel en versterking van landschappelijke waarden. De werkzaamheden van het aannemings-/transportbedrijf vallen hier niet onder. Gronden met de bestemming 'semi- en niet-agrarische bedrijven' zijn bestemd voor deze bedrijven met bijbehorende voorzieningen. Binnen een bestemmingsvlak is uitsluitend die bedrijfsvoering toegestaan, welke voor het perceel is aangeduid (transportbedrijf).

Met de ruimtelijke onderbouwing wordt voorzien in:

- Het verkrijgen van een compactere bedrijfsopzet met een terugdringing van de bedrijfsactiviteiten in het achterliggende open agrarisch gebied;
- Een uitbreiding van het terrein aan de westzijde, welk terreindeel zal worden voorzien van een vloeistofdichte c.q. vloeistofkerende verharding;
- Een betere landschappelijke inpassing;
- De aanleg van een groenwal die ook dienst doet als geluidscherm.

Het betreft enerzijds de legalisering van het gebruik op die delen van het terrein die op basis van het overgangsrecht reeds als zodanig mogen worden gebruikt en anderzijds een uitbreiding. Aan de noordzijde van het perceel wordt een strook van in totaal 1378 m² ingeleverd. In ruil voor de ingeleverde strook aan de noordzijde zal er aan de westzijde worden uitgebreid met 2133 m². De uitbreiding van het aantal m² is ten behoeve van de geluidswal met beplanting.



Figuur: uitsnede bestemmingsplan

Structuurvisie Oss 2020

Het versterken van de positie van de stad Oss in de regio, een leefbaar buitengebied en meer kwaliteit en differentiatie bij de ruimtelijke inrichting, dat zijn de kernpunten van de ruimtelijke structuurvisie Oss. De structuurvisie geeft de ambitie weer van de gemeente Oss op de langere termijn (tot 2020). Het biedt samenhang tussen de verschillende sectorale beleidsterreinen, en bevat een uitvoeringsagenda voor de toekomst.

In het landelijk gebied zal naar verwachting door verschillende oorzaken de agrarische werkgelegenheid teruglopen en veranderen. Voor een deel is compensatie mogelijk door aan de kernen gebonden werkgelegenheid (kleine bedrijvigheid en recreatie) te faciliteren.

Een opgave voor Oss is om in te spelen op de ontwikkelingen in het bedrijfsleven. Door concurrentie, internationalisatie en snelle technologische ontwikkelingen neemt de behoefte aan vernieuwing in het bedrijfsleven toe. Dit kan van invloed zijn op de vestigingsplaats en de werkgelegenheid. Het is belangrijk voor Oss om haar aantrekkelijkheid als vestigingsplaats te behouden en te verbeteren. Er zullen voldoende ruimtelijke mogelijkheden moeten zijn voor het bedrijfsleven dat wil uitbreiden of dat zich wil vestigen in Oss.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht worden gegeven in de fysieke en functionele aspecten van het project op zich zelf en/of in zijn omgeving. De aspecten zijn:

- milieu (geluid, bodem, hinderlijke bedrijvigheid – geurhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit);
- water;
- flora en fauna;
- cultuurhistorie/archeologie;

Voor het bedrijf is aan aanvraag milieuvergunning ingediend.

4.1 Milieu

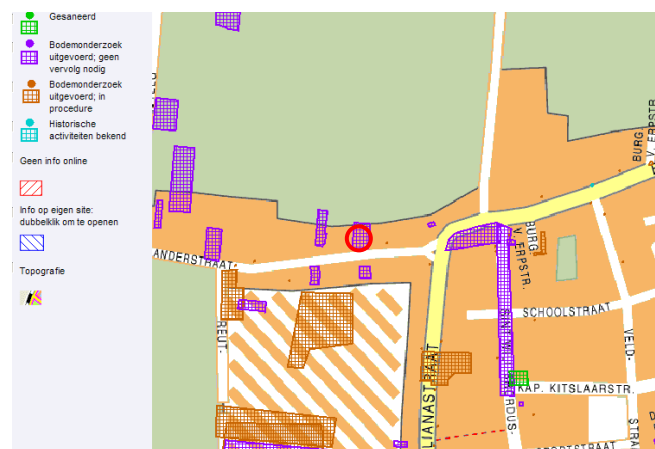
Geluid, wegverkeer

Akoestisch onderzoek is nodig om de leefkwaliteit te kunnen waarborgen. Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. In voorliggend plan is er sprake van legalisatie en herschikking van een aannemings-/transport-/opslagbedrijf voor zand/grind/grond/metalen. Er zullen geen bouwwerken bijkomen en de verkeersaantrekkende werking zal gelijk blijven. Derhalve is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Zie 'hinderlijke bedrijvigheid' voor het aspect geluid vanuit de inrichting.

Bodem

Voor elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al of niet inhoudende een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodemkwaliteit. Het betreft hier voor een deel functie verandering. Het bodemloket (www.bodemloket.nl) geeft aan dat het gebied voldoende is onderzocht en geen beperkingen oplevert.



Figuur: Bodemloket

In februari 1999 is een inventariserend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied door Geofox¹ in het kader van een BSB-operatie. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er een aantal verdachte locaties waren, namelijk ter hoogte van de bovengrondse dieseltank inclusief de dieselpomp en vulpunt, de wasplaats, de benzine-olieaafscheider en vaten met olie. Verkennend bodemonderzoek werd nodig geacht. Dit verkennend onderzoek is uitgevoerd in november 1999 door Oranjewoud². Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de deellocaties voldoende is. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek.

Van de beide percelen, kadastraal bekend onder sectie S, nr's 36 (ged) en 38 (ged), die nu worden betrokken bij de bedrijfsvoering is niet meer bodeminformatie bekend dan opgenomen in de bijlage. Op basis van de bestudering van de milieudossiers en de luchtfoto's kan wel worden geconcludeerd dat deze percelen in het verleden altijd een agrarische bestemming hebben gehad. Op basis van de meest recente luchtfoto's moet echter wel worden vastgesteld dat op deze percelen inmiddels al wel sprake is van uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Verder wordt er verwezen naar de bodemonderzoeken.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen.

De beoogde ontwikkeling betreft de legalisatie en herschikking van een aannemings-/transportbedrijf. Het initiatief behoort niet tot een categorie die in ieder geval als 'niet in betekende mate' is aangemerkt.

De ontwikkeling is echter zodanig kleinschalig dat de verkeersaantrekkende werking ervan minimaal is. Ook de inrichting zelf heeft geen uitstoot die invloed heeft op de luchtkwaliteit. Het initiatief draagt hierdoor niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een specifiek onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

1 Basisdocument voor het inventariserend bodemonderzoek Zand en grindhandel v.d. Camp te Oss, 3 februari 1999, rapport 98410/62/PP, Geofox BV Eindhoven

2 Rapport Verkennend bodemonderzoek bedrijfsterrein Spaanderstraat 102, 5351 BC Berghem, november 1999, documentnr. 8245-51955-062, Oranjewoud Afdeling Bodem, Water en Milieu

Hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een viertal veehouderijbedrijven. Deze bevinden zich echter op een dermate grote afstand van het plangebied dat er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling zijn. Het initiatief betreft ook geen geurigevoelig object. Er bevinden zich in de omgeving meerdere andersoortige bedrijven, die eveneens geen belemmering vormen voor de legalisatie en herschikking van een bedrijf.

Het bedrijf van Van de Camp aan de Spaanderstraat is door de diversiteit aan werkzaamheden te plaatsen in meerdere van de categorieën van de SBI codes van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten. Ook komen een aantal van de in de vergunning Wm genoemde werkzaamheden niet voor in de SBI codes van de VNG publicatie. Gezien de omschrijving van de bedrijfsactiviteiten in de provinciale milieuvergunning is er ten eerste sprake van een groothandel in zand en grind met een b.o. van meer dan 200 m² (SBI 5153.4) en van een goederenwegvervoer met een b.o. van meer dan 1000 m² (SBI 6024). Voor dit bedrijf dient bij beide typering een grootste afstand aangehouden te worden van 100 meter op basis van geluid (Continu). Daarnaast is een autowasplaats aanwezig. Deze kan worden geschaard onder SBI 5020.5, met een grootste afstand van 30 meter op basis van geluid.

De Spaanderstraat in Berghem is een gemengd gebied, waardoor een afstandsrap lager kan worden gedaan. De grootste afstand (op basis van geluid) is hiermee 50 meter. Omdat er echter sprake is van plaatsing van het bedrijf in gemengd gebied en geen sprake is van afstand tot gemengd gebied is bijlage 4 van de VNG publicatie van toepassing. Omdat geen van het (hoofd)bedrijfsactiviteiten wordt vermeld in bijlage 4, wordt er terug gevallen op de richtafstandenlijst van bijlage 1. Deze normen zijn strenger dan de normen in bijlage 4, omdat deze uitgaan van een plaatsing van het bedrijf in een rustig (buiten) gebied. Aan de geadviseerde 50 meter afstand van de grens van de bestemming tot aan de gevels van de omliggende woningen wordt voldaan. Het bestemmingsplan maakt echter uitbreiding van de woningen mogelijk. Hierdoor kan de gevel dichter dan 50 meter bij de grens van de inrichting te komen liggen. Door de aanleg van de geluidswal van 3,5 meter hoog ten behoeve van de milieuvergunning zal geluidsoverlast als gevolg van de werkzaamheden op het bedrijf worden voorkomen.

Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of water maar wel over het spoor ('s-Hertogenbosch-Nijmegen). Dit baanvak heeft een PR 10⁻⁸ van 230 m. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 800 m. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen beperkingen te verwachten.



Figuur: Risicokaart Noord-Brabant

4.2 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze zijn van belang als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven.

De gemeente Oss heeft een Waterplan 'Water in Oss' opgesteld. In dit waterplan staan de maatregelen voor al het aanwezige water in de gemeente.

Het initiatief betreft de legalisatie enerschikking van een bedrijventerrein ten behoeve van een aannemings-/transportbedrijf voor zand-/grindhandel. De locatie heeft een omvang van circa 8589 m² inclusief een groenstrook van 2433 m². De locatie bestaat uit verhard terrein en landbouwgrond. Het verhard oppervlak zal in de toekomstige situatie toenemen met circa 2133 m².

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden. Het schone water moet van het rioolstelsel worden afgekoppeld. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Het plangebied levert vuilwater op in de vorm van afvalwater. Het vuil water wordt in principe geloosd op de aanwezige riolering. Het stelsel is voldoende van omvang om deze uitbreiding en de daarmee gepaarde gaande toename aan afvalwater te kunnen verwerken. Er zal een minimale toename van afvalwater zijn aangezien het een herschikking van het bestaande terrein betreft. Infiltratie van schoon hemelwater in het plangebied is goed mogelijk. Binnen het plangebied is hier in voldoende mate ruimte voor aanwezig (diverse sloten). Hemelwater afkomstig van de daken van de woningen en garages kan ondergronds infiltreren. Hemelwater afkomstig van de terreinverharding kan op dezelfde wijze ondergronds infiltreren.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particulieren woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Gezien de omvang van de initiatie ligt de toepassing van hergebruik niet voor de hand. Infiltratie van schoon hemelwater in het plangebied is dankzij de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van dieper van 40-140 cm –mv mogelijk. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor ondergrondse infiltratie aanwezig. Ter plaatse zijn ook zandgronden waardoor infiltratie goed mogelijk is.

3. Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Aangenomen wordt dat bij een bui die 1 maal per 25 jaar voorkomt, 32,6 mm neerslag valt in 1 uur tijd en binnen 4 uur totaal 42,9 mm. De te realiseren waterbergingsruimte bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,043m. Afhankelijk van de infiltratiemogelijkheden kan het ruimtebeslag minder zijn.

Bij de berekening van de bergingscapaciteit is van het volgende uitgegaan. Op dit moment is het terrein onverhard en ingericht als landbouwgrond alsook verhard terrein. In de toekomstige situatie wordt een extra deel ingericht als verhard terrein. De oppervlakte van het bebouwde en verharde terrein bedraagt dan circa 8589 m^2 . De hiervoor benodigde waterbergingsruimte zou op basis hiervan een capaciteit moeten hebben van $0,043 \times 8589 m^2 = \text{circa } 370 m^3$. Een noodoverloop dient te geschieden op de slootjes naast het perceel.

Uit het voorgaande blijkt dat de legalisatie en herschikking met bijbehorende ontsluiting hydrologisch neutraal kan worden uitgevoerd.

4. Water als kans

'Water' wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m^2 zijn duur'). Dat is erg jammer, want 'water' kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.

In het plangebied wordt een groenstrook rondom het terrein gerealiseerd. Hierdoor ontstaat ook een aantrekkelijk groen beeld.

5. Meervoudig ruimtegebruik

‘Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur’. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het ‘verlies’ van m² als gevolg van de toegenomen ruimte vraag vanuit water te beperken.

Meervoudig ruimtegebruik vindt plaats door het gebruik van sloten in het gebied.

6. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieubelast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Bij de aanleg van de terreinverharding wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de beleidsmatige uitgangsprincipes van Waterschap Aa en Maas.

Voorgesteld wordt deze waterparagraaf voor een reactie door de gemeente toe te zenden aan het waterschap.

4.3 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader heeft ten behoeve van voorliggend plan een eerste verkenning plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden.

Het plangebied ligt aan de (west) rand van de bebouwde kom van Berghem ten oosten van Oss en bestaat uit een bedrijventerrein ten behoeve van een aannemings-/transportbedrijf voor zand-/grindhandel. Op het perceel zijn bebouwing (bedrijfshal, bedrijfswoning en schuur), verharding en landbouwgrond aanwezig. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet. In dat kader heeft voor voorliggend plan een eerste verkenning van natuurwaarden plaatsgevonden.

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de legalisatie en herschikking van het terrein van het bedrijf. Er zal een strook aan de noordzijde worden ingeleverd voor een strook aan de westzijde waardoor landbouwgrond zal verdwijnen voor verharding. Er zal ook een geluidswal aangebracht worden

door middel van een robuuste groene afscherming van 8 meter breed op een grondwal (oppervlakte 2433 m²) rondom het terrein (zie figuur overzichtstekening beplantingsplan).

In voorliggend geval is echter geen sprake van opgaande beplantingen of andere landschapselementen die van belang zijn voor (strikt) beschermde soorten. Er zijn dus geen effecten van de plannen op strikt beschermde soorten aan de orde.

Conclusie

In het kader van de uitvoerbaarheid van de voorgestane plannen zijn er geen belemmeringen vanuit de actuele natuurwetgeving te verwachten.

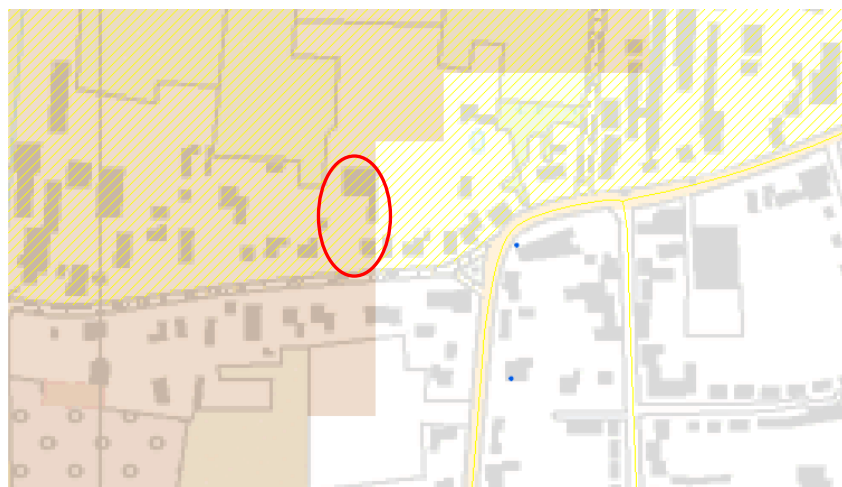
4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant (2006) geldt voor het plangebied een hoge/middelhoge indicatieve archeologische waarde.

Het plangebied bestaat uit bedrijfsterrein en landbouwgrond. Er wordt de legalisatie en herschikking van het bedrijf mogelijk gemaakt. Door de aanleg van een vloeistofdichte vloer / terreinverharding met asphalt zal de bodem verstoord worden over een oppervlakte van meer dan 4000 m², met een diepte van ongeveer 70 cm (50 cm fundering plus 17 cm asphalt). Het gebied bevindt zich in een hoge/middelhoge verwachtingswaarde. De archeologisch interessante laag in dit gebied bevindt zich op 40-75 cm diepte. Om deze reden, en gezien het feit dat in het onderzoeksgebied net ten zuiden van het plangebied behoudenswaardige archeologische waarden zijn gevonden wordt een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Er is voor het plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd³. Uit het onderzoek is gebleken dat het bodem als compleet verstoord aangemerkt kan worden. Er is gebleken dat er geen archeologische resten aanwezig zijn. Een vervolg onderzoek is niet noodzakelijk.

3 Plangebied Spaanderstraat 96 te Berghem, BAAC bv, rapport V-08.0247, december 2008



Historische Bouwkunst

- MIP-object
- Rijksmonument

Historische Zichtrelaties

- Eendenkooi
- Molendieloop
- Schietveld
- Zichtrelatie

Historisch Groen

- Historische Groenstructuur
- Monumentale Bomen

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorpsgezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

Waarde

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

Waarde

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Archeologische Monumenten

- Archeologische Monumenten

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Verklaring codering

- 1364 nummer archeologisch monument
- V21 code historische geografie (vlak)
- L35 code historische geografie (lijn)
- S45 code historische stedenbouw
- G683 code historisch groen

Figuur: Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Er is sprake van een particulier initiatief. Er zullen voor de gemeente geen kosten aan verbonden zijn. Er zal een overeenkomst worden gesloten ter afwenteling van eventuele verzoeken om planschade.

6 MOTIVERING VRIJSTELLING

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft de vrijstelling voor de legalisatie en herschikking van het terrein van een bedrijf aan de Spaanderstraat te Berghem. De locatie is aan te merken als kernrandzone tussen Oss en Berghem.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft de locatie de bestemming 'semi- en niet-agrarische bedrijven, transportbedrijf' en 'open agrarisch gebied'. De toekomstige bestemming is in strijd met het vigerende bestemmingsplan aangezien een strook ingeleverd wordt aan de noordzijde en uitgebreid aan de westzijde. Ter plaatse van de uitbreidingslocatie liggen gronden met de bestemming 'open agrarisch gebied'.

De Spaanderstraat kenmerkt zich door een afwisseling aan functies. De straat is een uitloper van de kern Berghem. Achter de bebouwing gaat het gebied over in open agrarisch gebied. Het aannemings-/transportbedrijf is één van de bedrijven aan de Spaanderstraat en qua omvang de grootste. Het betreft een bestaand bedrijf dat al heel lang op deze locatie is gevestigd en steeds verder heeft kunnen groeien.

Er worden randvoorwaarden gesteld aan de legalisatie en herschikking omdat het een bedrijf betreft dat in principe niet thuishoort in het buitengebied:

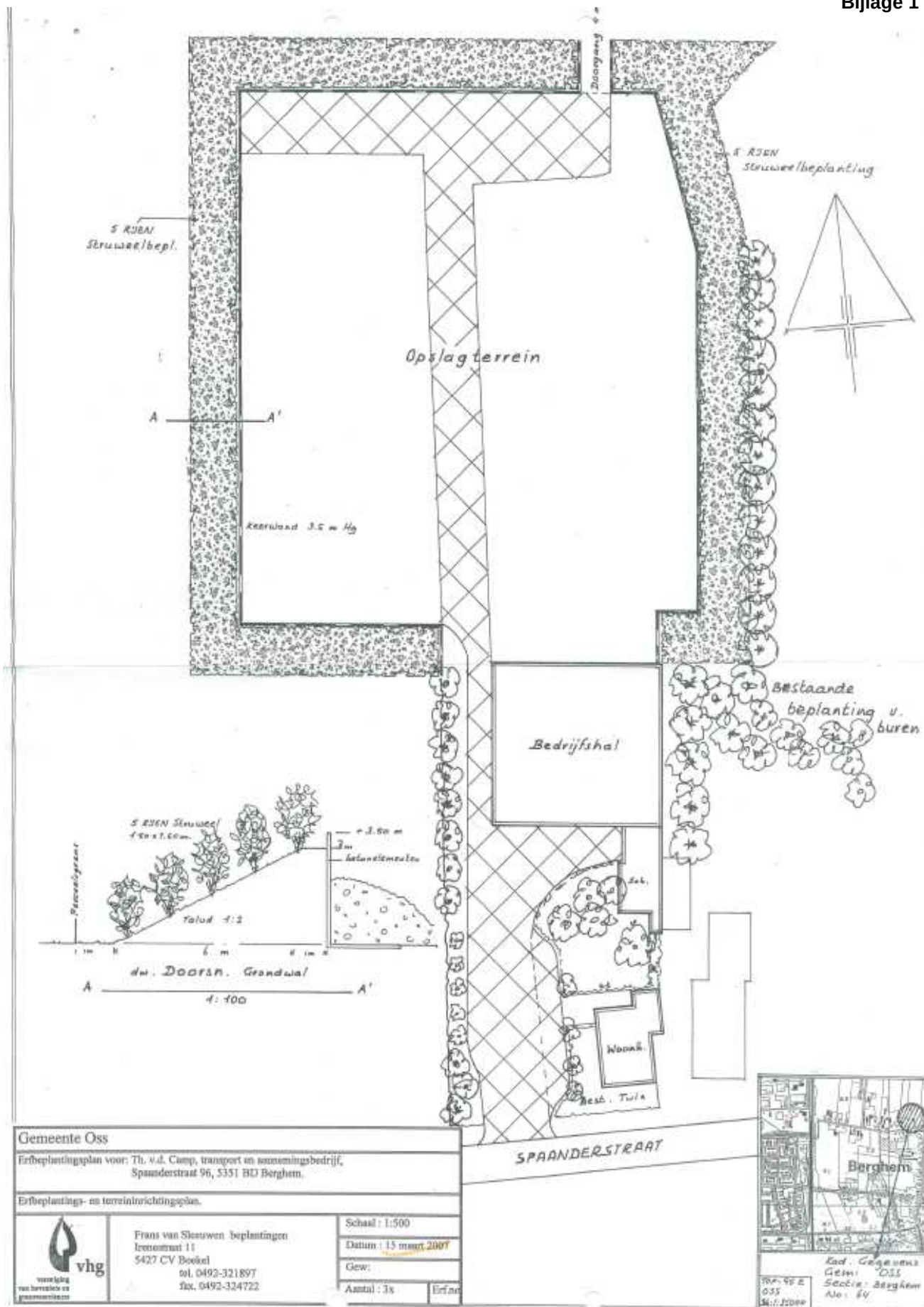
- Er moet een goede landschappelijke inpassing zijn in de vorm van geluidswallen met een robuuste groene afscherming op een grondwal (hiervoor dient een bouwvergunning aangevraagd te worden);
- Er dient een landschapsplan ingediend te worden en goedgekeurd te zijn;
- Er dient een samenwerkingsovereenkomst gesloten te worden met daarin opgenomen een bankgarantie ten behoeve van de realisatie van de groene afscherming.

Er zal aan deze randvoorwaarden voldaan worden. Verder dient er een milieuvergunning door de provincie Noord-Brabant te worden afgegeven. Belangrijke aspecten bij deze vergunning zijn fijn stof, bodemkwaliteit en geluid. Voor wat betreft het aspect geluid is de aan te leggen geluidswal van belang. Voor wat betreft de bodemkwaliteit dient met een bodemonderzoek de nulsituatie te worden vastgelegd, eventueel met een eindsituatie. Deze is ook verricht.

In (milieu)planologische opzicht zijn er geen belemmeringen te verwachten bij het voorgestane project. Er wordt voldaan aan de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische belangen en waarden.

Alle benodigde vergunningen zijn aangevraagd en in afwachting van verlening. Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor deze vergunningen.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het initiatief goed past in de bestaande stedelijke kernrand zone en het beleid.





“In 1999 is door Geofox bv Eindhoven een basisdocument (kenmerk 98410/62/PP, zie bijlagen) opgesteld waarin objectief is vastgesteld waar bodembedreigende bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden en nog steeds plaatsvinden op het bedrijfsterrein van Transportbedrijf Zand en Grindhandel v.d. Camp, toen gevestigd aan de Spaanderstraat 102.

Het historisch onderzoek heeft zich met name gericht op die (deel)locaties die op basis van de bedrijfsactiviteiten als verdacht worden aangemerkt. De grenzen van het bedrijf waarop het onderzoek zich heeft gericht zijn echter niet bekend. De bij de rapportage behorende situatietekening is onvolledig als gevolg van een kopieerfout. Op basis van het uitgevoerde onderzoek worden in ieder geval de volgende deellocaties als potentieel verdacht aangemerkt:

Voormalige dieseltank met pomp en vulpunt (A)

Oliebar met opslag van afgewerkte olie (B)

Olie/benzine afscheider (C)

Eveneens in 1999 is door Oranjewoud een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op deze als potentieel verdacht aangemerkte delen van de locatie (kenmerk 8245-51955-062, zie bijlagen).

De resultaten van dat onderzoek gaven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Ook de bij dit onderzoek behorende situatietekening is onvolledig. Gezien de bedrijfscontouren is aannemelijk dat de percelen Berghem, sectie S nr.'s 36, 54 en 38 ged. deel hebben uitgemaakt van het door Geofox uitgevoerde historisch onderzoek.

De locatie heeft op het adres Spaanderstraat 10 een vermelding op de provinciale inventarisatielijst onder nr NB 082802949 met de opmerking dat de locatie voldoende is onderzocht. Het vermoeden bestaat echter dat hier het bodemonderzoek wordt bedoeld dat in 1994 in het kader van een aanvraag voor een vergunning voor de bouw van een woonhuis op dat adres is uitgevoerd door AMC BOCON, kenmerk 94-42-71. Dit deel van de locatie maakt geen deel (meer) uit met het huidige bedrijfsterrein van de fa. vd Camp.

In 2003 wordt door MILON Milieuonderzoek, namens vd Camp een aanvraag ingediend om een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. In de definitieve beschikking (19 aug. 2003, kenmerk 934782) wordt voor wat betreft de bodem de eis gesteld dat binnen 12 maanden na het van kracht worden van de vergunning een nulsituatie onderzoek moet zijn uitgevoerd (H3.4.1) Zover bij de gemeente Oss bekend is dit onderzoek echter nooit uitgevoerd. Op 10 maart 2005 stelt de provincie vast dat nog steeds niet is voldaan aan voorschrift 3.4.1: het nulsituatie onderzoek (kenmerk 1081123/AA).

In de brief van 25 juli 2005, kenmerk 1117166/AA geeft de provincie aan dat voor wat betreft een bodemonderzoek conform het Besluit opslag ondergrondse tanks (BOOT) een bodemonderzoek is

ingediend, kenmerk 05.7912, en dat, hoewel het onderzoek niet volledig conform de voorschriften is uitgevoerd, de resultaten zodanig zijn dat er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek is bij de gemeente Oss niet bekend en kan niet worden aangemerkt als het eerder voorgeschreven nulonderzoek.

Van de beide percelen, kadastraal bekend onder sectie S, nr's 36 (ged) en 38 (ged), die nu worden betrokken bij de bedrijfsvoering is niet meer bodeminformatie bekend dan opgenomen in de bijlage. Op basis van de bestudering van de milieudossiers en de luchtfoto's kan wel worden geconcludeerd dat deze percelen in het verleden altijd een agrarische bestemming hebben gehad. Op basis van de meest recente luchtfoto's moet echter wel worden vastgesteld dat op deze percelen inmiddels al wel sprake is van uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten."