

# Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013

Bijlage 9 - Ruimtelijke onderbouwing  
Oijense Bovendijk 55, Oijen







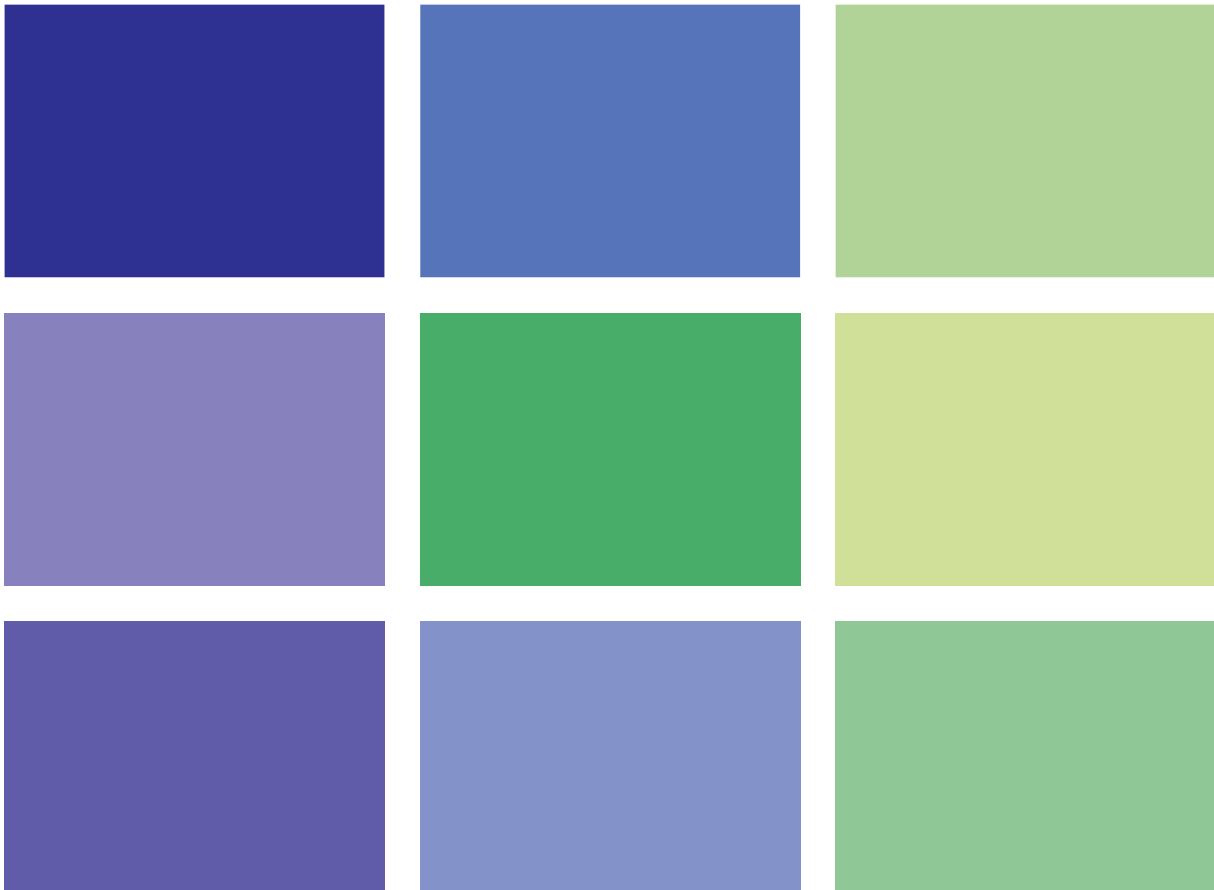
# Bestemmingsplan Buitengebied Lith -2013

Bijlage 9 - Ruimtelijke onderbouwing Oijense Bovendijk 55, Oijen



Ruimtelijke onderbouwing  
Keramiekatelier KeraNiek,  
Oijense Bovendijk 55, Oijen

Gemeente Oss





# Ruimtelijke onderbouwing

## Keramiekatelier KeraNiek, Oijense Bovendijk 55, Oijen

Gemeente Oss

**Ruimtelijke onderbouwing**

Bijlagen

**Datum:**

4 April 2013

**Projectgegevens:**

ROB01-0252175-01D

**CROONEN ADVISEURS**  
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
	1.1 Algemeen	1
	1.2 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	1
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
	2.1 Bestaande situatie	3
	2.2 Toekomstige situatie	5
<b>3</b>	<b>Beleidsaspecten</b>	<b>9</b>
	3.1 Provinciaal beleid	9
	3.2 Gemeentelijk beleid	19
<b>4</b>	<b>Planologische aspecten</b>	<b>23</b>
	4.1 Milieu	23
	4.2 Water	27
	4.3 Flora en fauna	30
	4.4 Archeologie en Cultuurhistorie	33
	4.5 Bevordering ruimtelijke kwaliteit	34
<b>5</b>	<b>Motivering herziening bestemmingen</b>	<b>39</b>
<b>6</b>	<b>Juridische Regeling</b>	<b>41</b>
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
	7.1 Grondexploitatie	43
	7.2 Planschade	43
<b>8</b>	<b>Procedure</b>	<b>45</b>
	8.1 Vooroverleg	45
	8.2 Ontwerpbestemmingsplan, zienswijze provincie	46

## Bijlagen

1. Landschapsinrichtingplan, Schotman Hoveniers, mei 2010 (1: 500 / A3)
2. Verkennend bodemonderzoek, Nipa Milieutechniek B.V., 25 augustus 2008



Ligging projectgebied binnen Oss



Begrenzing projectgebied

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het plan om bij een woning met keramiekatelier (KeraNiek), gelegen aan de Oijense Bovendijk 55 in Oijen, gemeente Oss, op kleinschalige wijze recreatieve functies toe te voegen.

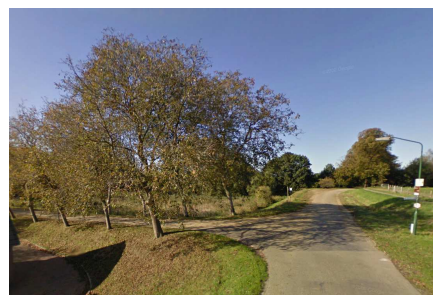
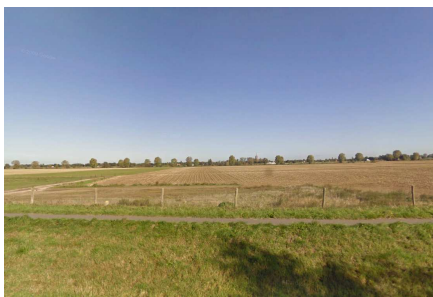
Daarbij gaat allereerst om een minicamping waarop een viertal (semimobiele) slaapunits met aparte sanitaire units, in de vorm van (pipo)wagens, worden geplaatst. Tevens zal een bestaand bijgebouw verbouwd worden tot keuken die als zodanig zal gaan functioneren voor de gasten. Daarnaast zullen in relatie met het keramiekatelier en de kampeermogelijkheden aan gasten workshops en cursussen gegeven gaan worden. Het plangebied c.q. perceel is kadastraal bekend als gemeente Lith, sectie F, nummer 151.

Volgens het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', van de voormalige gemeente Lith, heeft de planlocatie de bestemmingen 'Woondoeleinden' (westelijk deel) en 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' (oostelijk deel). De ontwikkeling past niet binnen de vigerende voorschriften, maar de gemeente Oss is voornemens planologische medewerking te verlenen aan het planinitiatief door het perceel op passende wijze te bestemmen in het nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013'. Daarmee wordt/is inmiddels de voorontwerpfase doorlopen en naar verwachting zal het ontwerpbestemmingsplan eind 2012 in procedure gebracht worden zodat medio 2013 dat bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

De ruimtelijke onderbouwing is bedoeld als een motivering voor en toelichting op het initiatief en de in het nieuwe bestemmingsplan daarvoor op te nemen passende bestemming.

## 1.2 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 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 motivering voor de bestemmingsplanherziening behandeld. Hoofdstuk 6 bespreekt de juridische toelichting. Hoofdstuk 7 beschrijft de financiële uitvoerbaarheid. De planologische procedure wordt kort aangegeven in hoofdstuk 8.



Bestaande situatie plangebied en directe omgeving (Google maps, 2012)



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

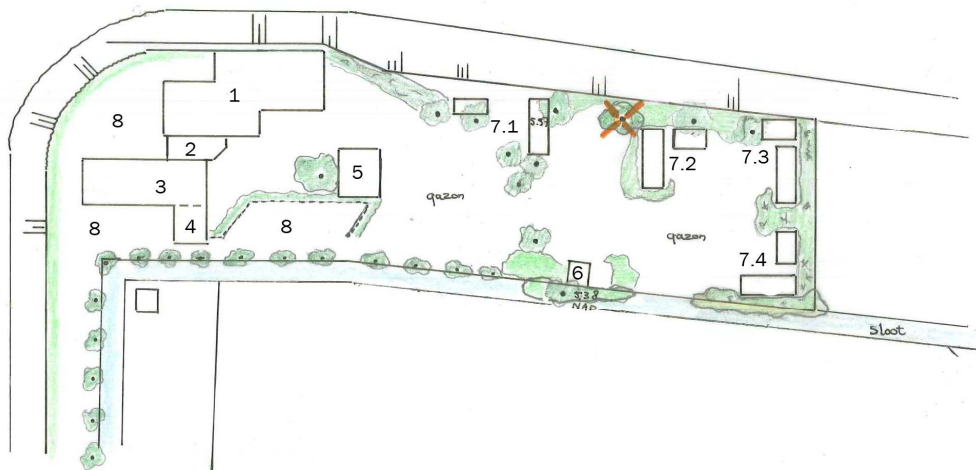
Het perceel is gelegen ten zuidoosten van de kern van Oijen en ten noordwesten van de kern van Marcharen aan de Oijense Bovendijk op de hoek met de Kasteelstraat. Het perceel wordt omgeven door agrarisch gebied en de rivierdijk met uiterwaarden van de Maas. In de directe omgeving (op circa 200 m ten zuiden van het perceel) bevindt zich de N626 (Beatrixweg/Dorperweg) van waar, via de Kasteelstraat, de locatie eenvoudig en goed bereikbaar is. Daarnaast is de locatie eveneens goed te bereiken vanaf de Oijense Bovendijk, voor wegverkeer eveneens via de inrit die zich aan de Kasteelstraat bevindt.

Het plangebied bestaat uit een langgerekt perceel van ca. 25 m diep en ca. 95 m lang, gelegen tussen de dijk aan de noordzijde en een watergang/sloot aan de zuidzijde. Aan de zuidwestzijde heeft het perceel een aparte uitweg die ca. 25 m verderop aansluit op de aangrenzende Kasteelstraat. Ten zuiden van de locatie is aan de Kasteelstraat, op het aangrenzende perceel, een woning gelegen en ook aan de Oijense Bovendijk bevindt zich op ca. 30 m afstand eveneens nog een woonperceel. Verder wordt de locatie omsloten door agrarisch in gebruik zijnde gronden, waarbinnen met name direct ten westen van de Kasteelstraat ook nog enkele grotere landschappelijke beplantingselementen (Sterrebos) voorkomen. Mede op grond daarvan is de omgeving aan te merken als een agrarisch gebied met landschappelijke waarden.

Op het perceel bevinden zich aan de noordwestzijde de woning. Via een aparte toegangs-/ontvangstruimte voor gasten (ca. 20 m<sup>2</sup>) is de woning verbonden met een aangebouwd bijgebouw (voormalige schuur van ca 80 m<sup>2</sup>) die gebruikt wordt als keramiekatelier/-galerie. Aan de achterzijde daarvan staat een carport (ca. 20 m<sup>2</sup>) en oostelijk daarvan nog een vrijstaand bijgebouw (ca. 37 m<sup>2</sup>).

Ten oosten van de bebouwing ligt een grote tuin. De tuin bestaat grotendeels uit een gazon/grasveld met verspreid enige opgaande beplanting, in de vorm van struiken en bomen, die overwegend langs de buitenranden gesitueerd is. Midden in de tuin staat aan de zuidzijde een kleine berging (ca. 10 m<sup>2</sup>) en aan de noordzijde één slaapunit in de vorm van een (pipo)wagen op wielen (ca. 18 m<sup>2</sup>) geschikt voor recreatief (nacht)verblijf door maximaal 4 personen. De slaapunit (zonder eigen sanitaire voorzieningen) functioneert, met gebruikmaking van sanitair in de bebouwing, als een (soort van) Bed & Breakfast (B&B). Daarmee wordt ingezet op een luxe overnachtingsmogelijkheid in een groene omgeving waarvan vooral gebruik gemaakt kan worden door mensen die een workshop of (meerdaagse) cursus volgen bij het keramiekatelier.

Het keramiekatelier, wordt zowel gebruikt voor de vervaardiging van keramiek en ook tentoonstelling/verkoop van ter plaatste vervaardigd keramiek (galerie) als voor het geven van workshops en cursussen in het maken van keramiek. Parkeren gebeurt aansluitend op de inrit, aan de zijde van de Kasteelstraat, waar bij de woning en achter het atelier, verhardingen aanwezig zijn die plaats bieden voor 4 à 5 auto's.



Toekomstige situatie / Landschapsinrichtingsplan (Schotman Hoveniers, mei 2010)

- |                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 1) Woonhuis                         | 7.1) Slaap-/badkamerunit 1 |
| 2) Ontvangstruimte gasten           | 7.2) Slaap-/badkamerunit 2 |
| 3) Atelier/galerie                  | 7.3) Slaap-/badkamerunit 3 |
| 4) Carport                          | 7.4) Slaap-/badkamerunit 4 |
| 5) Vrijstaand bijgebouw /gastkeuken | 8) Parkeervoorzieningen    |
| 6) Tuinberging                      |                            |

## 2.2 Toekomstige situatie

Het is de wens van de initiatiefnemers om in relatie met het keramiekatelier meerdaagse workshops/cursussen en/of (re)creatieve vakanties aan te kunnen bieden voor een groter aantal personen. Dat in combinatie met het (bijvoorbeeld in arrangementvorm) aanbieden van meer luxe recreatieve overnachtingsfaciliteiten. Het voorgestane initiatief betreft de realisatie van de volgende voorzieningen (zie ook inrichtingsschets hierna):

- de voortzetting/uitoefening van een (keramiek)atelier annex galerie in de bestaande aangebouwde bijgebouwen van ca. 100 m<sup>2</sup> (incl. ontvangstruimte).
- de mogelijkheid voor het geven van (re)creatieve workshops en cursussen in het maken van keramiek;
- de realisatie van verblijfsrecreatie, in de vorm van 4 slaapunits (waarvan al 1 bestaand), met maximaal 4 slaapplaatsen/bedden per unit, en bij elke unit tevens een eigen sanitaire (badkamer)unit, waarbij de units de vorm hebben van (pipo)wagens op wielen die geplaatst worden op betonplaten;
- de realisatie van een aparte gastenkeuken, in een bestaand vrijstaand bijgebouw van ca. 37 m<sup>2</sup>, als B&B-/keukenvoorziening ten behoeve van de verblijfsunits en/of de gasten die een workshop of cursus volgen bij het atelier;
- 6 extra parkeerplaatsen (voor gasten) op eigen terrein.

De bestaande en de drie nieuwe slaapunits in de vorm van (pipo)wagens, met in totaal maximaal 16 slaapplaatsen/bedden, worden zodanig in de tuin ingepast en gesitueerd dat er bij iedere unit een eigen (onverhard) privéterras ontstaat. Daaraan wordt per standplaats, in de directe nabijheid van de slaapunit, tevens een eigen kleine sanitaire badkamerunit (eveneens op wielen) geplaatst. De oppervlakte van de slaap- plus badkamerunit zal per standplaats maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen. De units/wagens worden op betonplaten van een vergelijkbare omvang geplaatst. Naast de benodigde (bodem)verankering krijgen de units/wagens en ook de gastenkeuken een aansluiting op aan- en afvoerleidingen (water, elektra, afvalwater) die met het leidingstelsel van de woning en atelier verbonden worden.

Het realiseren van de verblijfsvoorzieningen in de vorm van eenvoudig te verplaatsen of (semi)mobiele slaap- en badkamerunits in de vorm van (pipo)wagens vloeit enerzijds voort uit de wens om een onderscheidende vorm van verblijfrecreatieve-/B&B-voorzieningen aan te kunnen bieden. Anderzijds houdt dat verband met de beschermende regelgeving die geldt voor primaire waterkeringen, in dit geval de Oijense Bovendijk, met bijbehorende beschermingszone waarbinnen het gehele perceel is gelegen. Op grond van het beschermingsregiem is nieuwe bebouwing met fundering ter plaatse direct nabij de dijk ongewenst. Uit contacten met waterschap Aa en Maas is gebleken dat plaatsing van de betreffende units binnen de beschermingszone ter plaatse wel aanvaardbaar is en daarvoor ontheffing verleend kan worden.

Een bestaand vrijstaand bijgebouw (ca. 37 m<sup>2</sup>) zal verbouwd worden tot gastenkeuken waar door de verblijfsrecreanten en/of de gasten, die een workshop of cursus volgen bij het atelier, gekookt en gegeten kan worden.

Omdat het plangebied is gelegen op de oeverwal langs de Maas wordt met de voorgestane inrichting van en beplanting op het perceel beoogd dat goed in te passen binnen en aan te laten sluiten op het kleinschalige landschap van de oeverwal. Voor het perceel is een landschapsinrichtingsplan/-schets (schaal 1: 500 / A3) opgesteld, welke als bijlage aan deze onderbouwing is toegevoegd.

Daarin is zodanig aandacht besteed aan de beplanting rondom de slaap- en badkamerunits dat bij alle 4 de standplaatsen een privéterras in een groen setting ontstaat met daarbij tevens een beperking van het zicht vanaf de dijk daarop. Langs de dijk worden enkele grote(re) bomen behouden of aangeplant. Aan de oostzijde komt een extra afscherpende randbeplanting (minimaal 2,5 m breed) waarmee de landschappelijke uitstraling van de units in die richting wordt afgeschermd. Daarnaast wordt een deel van de overige beplanting (heesters) zo aangebracht dat er op het terrein kleine afgeschermd hoekjes ontstaan waar kleine keramische kunstobjecten (kunnen) worden geplaatst.

Voor de nieuwe boom en randbeplanting (ca. 300 m<sup>2</sup>) zal gebruik gemaakt worden van streekeigen/inheemse soorten, op basis van richtlijnen/advies van het Brabants Landschap. Voor de heesterbeplanting wordt daarbij onder anderen gedacht aan Sleedoorn, Liguster, Kornoelje en Hondroos. Als de nieuwe beplanting voldoende omvang heeft gekregen, met name ook om het zicht vanaf de dijk op de standplaatsen te beperken, zal in overleg met de gemeente bezien worden of een bestaande hoogopgaande plataan aan de zijde van de dijk alsnog verwijderd dient te worden ten behoeve van het behoud van een zicht(lijn), vanaf de dijk ter plaatse op het aangrenzende (open) agrarisch gebied ten zuiden van perceel.

Met het oog op een zo groen en natuurlijk mogelijk karakter van het terrein en vanwege de ligging in de beschermingszone van de waterkering, worden er zo weinig mogelijk verhardingen aangelegd. Buiten de opgaande beplantingen behoudt het terrein een gazon-/grasbodem. Zo nodig zal wanneer of waar intensiever gebruik daartoe plaatselijk aanleiding geeft, zoals bij de privéterrassen, loopstroken en de extra parkeerplaatsen (zie hierna), er een stabilisatie/versterking van de grasmat worden aangebracht door middel van roosters van kunststof.

Op eigen terrein is momenteel nabij de inrit aan de westzijde van het perceel beperkt ruimte beschikbaar voor 4 à 5 (verharde) parkeerplaatsen. Ten behoeve van gasten zal, nabij de bebouwing op het westelijk gedeelte van het perceel, een gedeelte van het terrein ingericht worden voor 6 extra parkeerplaatsen. Deze zijn vanaf de inrit te bereiken via de carport(overkapping), die achter het bijgebouw/atelier staat.



Ook die nieuwe parkeerplaatsen met ontsluitingspad blijven onverhard en worden uitgevoerd in de vorm van een, met kunststof roosters gestabiliseerde, grasmatt. In totaal zijn daarmee 8 à 9 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar voor gasten, naast 2 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners. Daarmee wordt aan de gemeentelijke richtlijnen voor parkeren voldaan.



## 3 Beleidsaspecten

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

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

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. Naast de Structuurvisie stelt de provincie een Verordening Ruimte op. Daarin vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen (zie hierna).

#### Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. 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 in relatie tot voorliggend initiatief zijn de volgende:

##### *Regionale contrasten*

Het versterken van de contrasten tussen klei, zand en veenontginningen.

##### *Een multifunctioneel landelijk gebied*

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.

### *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. Dat gaat niet alleen om vasthouden aan wat er is, maar ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit omvat de volgende zaken (die in de verordening verder in regels zijn uitgewerkt; zie hierna) en die, voor zover in dit verband van belang, als volgt kunnen worden samengevat:

### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

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. Daarnaast omvat dit ook 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. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek. De ruimtelijke onderbouwing van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten.

### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en de EHS zorgt de initiatiefnemer voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Passende functies kunnen zich ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat, waarmee aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen wordt. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening, zijn 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 storting van een bijdrage in een te vormen gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.



**Structuren: ambitie, beleid en uitvoering**

De structuren geven een hoofdcoers 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 (hoofd)structuren worden onderscheiden.

- groenblauwe structuur;
- landelijk gebied;
- stedelijke structuur;
- infrastructuur.

Voorliggende locatie ligt in het landelijk gebied met als nader perspectief gemengd landelijk gebied. Het grenst aan de groenblauwe structuur, tevens waterbergingsgebied.



Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw Groenblauwe mantel	
Landelijk gebied	Waterbergingsgebied Gemengd landelijk gebied Accentgebied agrarische ontwikkeling	
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt Goederenknooppunt Zoekgebied verstedelijking Kernen in het landelijk gebied	
	bestaand	

Uitsnede structuurvisie Ruimtelijke Ordening (provincie Noord-Brabant)

### *Het landelijk gebied*

Dit omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur (steden, dorpen en bedrijventerreinen). Het is een multifunctionele gebruiksruimte, waar naast land- en tuinbouw plaats is voor niet-agrarische functies. Daarbinnen 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.

### *Gemengd landelijk gebied (nader perspectief)*

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. Om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken dienen (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik en ontwikkeling of die strijdig zijn met de landbouw uit die (primair agrarische) gebieden geweerd worden. De provincie vraagt aan gemeenten om die primair agrarische gebieden, waaronder tenminste ook de landbouwontwikkelingsgebieden en vestigingsgebieden glastuinbouw alsmede delen van het verwevingsgebied, in voornoemd opzicht te beschermen.

### **Gebiedspaspoort**

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied maakt deel uit van een groter gebied, genaamd Maaskant. De ambitie voor dit gebied is 'contrast versterken tussen oeverwallen en rivierkleipolders met overlaten'. Op de kaart met daarop de ambities voor de verschillende gebiedspaspoorten is de ambitie voor het plangebied en zijn omgeving het 'behoud van de poldereenheid', die geldt voor de uiterwaarden van de rivier met dijk en aanliggende gronden. Voor het gebied direct ten zuiden van de locatie geldt de ambitie 'versterken openheid komgronden'.

### **Conclusies m.b.t. structuurvisie**

De omgeving van het plangebied omvat, naast onderhavige woning met atelier/galerie en BB, diverse andere woningen, waarvan sommige met vergelijkbare of aanverwante nevenactiviteiten, en ook enkele niet-agrarische bedrijven, waarvan sommige in combinatie met eveneens een recreatieve functie (zoals de nabijgelegen Bierbrouwerij Oijen).

Op grond daarvan ligt het voor de hand het gebied op gemeentelijk niveau niet aan te wijzen als primair agrarisch gebied maar te beschouwen als gemengd agrarisch gebied waar multifunctioneel gebruik uitgangspunt is, en verschillende functies, waaronder voorliggend initiatief, zich in evenwicht met elkaar en de omgeving kunnen ontwikkelen. Dit is ook vervat in de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied Lith 2010 (zie hierna).

De ontwikkeling van kleinschalige verblijfsrecreatie in een groene setting en met een in de omgeving passende landschappelijke aankleding van het perceel, zoals onder 2.2 uiteengezet, draagt bij aan het gemengd landelijk gebied en houdt rekening met aanwezige landschappelijke verschillen van de zone langs de dijk enerzijds en de aangrenzende open komgronden anderzijds. De voorgestane ontwikkeling sluit daarmee in meerdere opzichten aan bij het beleid zoals geformuleerd in de provinciale Structuurvisie.

### **3.1.2 Verordening ruimte**

De Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant is door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgesteld en met ingang van 1 juni 2012 in werking getreden. Hierna zal op ingegaan worden op die hoofdstukken en artikelen van de verordening voor zover die van belang zijn in relatie tot de aard en omvang van de met het voorliggende initiatief beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

#### *Bevordering van ruimtelijke kwaliteit (hoofdstuk 2)*

De in de structuurvisie gepresenteerde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is verder uitgewerkt in artikel 2.1 van de Verordening Ruimte. 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. Inhoudelijk wordt daaraan op verschillende manieren voldaan, zoals in paragraaf 2.2 en de conclusie van paragraaf 3.1.1 is beschreven. Daarnaast wordt in paragraaf 4.4 nog een verantwoording gegeven van de mate waarin en wijze waarop de kwaliteitsverbetering is verzekerd.

#### *Stedelijke ontwikkeling (hoofdstuk 3) en Ecologische hoofdstructuur (hoofdstuk 4)*

Het plangebied omvat geen stedelijke ontwikkeling en ligt niet in de ecologische hoofdstructuur. Het uiterwaardengebied ten noorden en een terrein (Sterrebos) ten westen van het plangebied zijn wel onderdeel van de EHS. Deze aanduidingen hebben echter geen consequenties voor het initiatief.

#### *Water (hoofdstuk 5)*

Het plangebied ligt in een gebied met de aanwijzing “beschermingszone grondwaterwinning voor de openbare drinkwatervoorziening” met de aanduiding ‘25-jaarszone zeer kwetsbaar’ rond de drinkwaterwinning Macharen. Hier zijn ingrijpende en/of intensieve ontwikkelingen in de vorm van stedelijke ontwikkelingen (zoals woonwijken en bedrijfsterreinen), omschakeling naar intensieve veehouderij, nieuwvestiging van en omschakeling naar glastuinbouw, nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf en een VAB-vestiging of uitbreiding van een complex recreatiewoningen niet toegestaan.

Van de eerste vier genoemde ontwikkelingen is in dit geval in het geheel geen sprake. Wat betreft de aanwending van een VAB-vestiging, zoals hier het geval is (zie ook hierna bij hoofdstuk 11 van de verordening), voor een recreatieve ontwikkeling gaat het in dit geval om de plaatsing/bouw van 4 units voor verblijfsrecreatie en gastenkeuken, met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste ca. 120 m<sup>2</sup> (à ca. 157 m<sup>2</sup> incl. het bestaande tot gastenkeuken te verbouwen bijgebouw), op een terreingedeelte van ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

Gezien deze (zeer) beperkte omvang en de aard van de units kan in feite niet gesproken worden van een complex (zijnde een aaneengesloten terrein van enige omvang) en in feite ook niet van (echte) recreatiewoningen, gezien aard en omvang van de units. Dat geldt temeer wanneer dit afgezet wordt tegen de schaal en impact van andere ontwikkelingen die expliciet uitgesloten worden. Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling van een veel beperktere omvang en impact is dan de uitgesloten ontwikkelingen waar de verordening in dit opzicht op doelt. Bovendien blijven als gevolg van deze ontwikkeling de risico's voor de kwaliteit van het grondwater (nagenoeg) geheel gelijk (vereiste volgens artikel 5.5). Het voorgestane initiatief brengt geen ingrijpende werkzaamheden met zich mee als gevolg waarvan er ook geen sprake is van verstoring van de watervoerende grondlagen. Er zal geen grondwater worden onttrokken en op het perceel zullen geen lozingen plaatsvinden. Voor verdere toelichting daarop wordt tevens verwezen naar 4.2.



Dat geldt eveneens voor de gevolgen van de ontwikkeling en de daarvoor benodigde werkzaamheden in verband met de beschermingszone van de primaire waterkering c.q. de Maasdijk (vereiste volgens artikel 5.9), uit welk oogpunt er juist, na contact met het waterschap, gekozen is voor semimobile verblijfsunits.

#### *Groenblauwe mantel (hoofdstuk 6)*

Het plangebied ligt buiten de groenblauwe mantel, waar overigens het aangrenzende uiterwaardengebied ten noorden en een terrein (Sterrebos) ten westen van het plangebied wel onder vallen. Deze aanduiding heeft geen consequenties voor het initiatief.

#### *Aardkunde en cultuurhistorie (hoofdstuk 7)*

Het plangebied is geen onderdeel van een aardkundig waardevolle gebied, nationaal landschap of complex van cultuurhistorisch belang gelegen. Wel is de planlocatie gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak, dat van de Beerse Overlaat, waarvan de verordening (artikel 7.4) eist dat een ontwikkeling daar mede strekt tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken daarvan volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart. De te beschermen waarden, genoemd in de beschrijving (OB01) komen echter (mede gezien de schaal daarvan) in het plangebied niet als zodanig voor.

#### *Agrarisch gebied (hoofdstuk 8)*

Het plangebied ligt in een groter gebied dat is aangeduid als 'agrarisch gebied'. Gelet op de ligging en de in de omgeving aanwezige functies ligt het plangebied in een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd (zie ook onder 3.1.1 conclusies). Hier zijn verschillende functies mogelijk, waaronder (agrarische) bedrijven en burgerwoningen (artikel 8.2).

Dit sluit ook aan bij het in de Structuurvisie Buitengebied Lith 2010 geschetste ontwikkelingsperspectief voor de oeverwal in het algemeen en de bebouwingsconcentratie Boveneind (waarbinnen het plangebied is gelegen) in het bijzonder. Op de oeverwal en binnen de bebouwingsconcentratie is al sprake van een bredere functiemix met onder andere burgerwoningen en niet-agrarische bedrijvigheid langs een belangrijke toeristisch-recreatieve route, de Maasdijk. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een aantal verweven functies op het vlak van wonen, toerisme en recreatie die daarin uitstekend passen.

#### *Intensieve veehouderij (hoofdstuk 9) en Glastuinbouw (hoofdstuk 10)*

Leidend voor het provinciale ruimtelijke beleid op het gebied van de intensieve veehouderij is de integrale zonerings die voortvloeit uit de Reconstructiewet concentratiegebieden. Bij deze is het landelijk gebied ingedeeld in extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. Het plangebied ligt volledig binnen het extensiveringsgebied.

De regels voor extensiveringsgebieden (artikel 9.2) zijn echter niet van toepassing op het beoogde initiatief, omdat het geen betrekking heeft op agrarische bedrijfsvoering of agrarische activiteiten.

Om dezelfde redenen en omdat het plangebied niet in een gebied voor glastuinbouw of glasboomteelt ligt is ook hoofdstuk 10 niet van toepassing.

*Niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (hoofdstuk 11)*

Uit het voorgaande en de bij de verordening behorende kaartlagen volgt dat de locatie gelegen is in het agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of vestigingsgebied glastuinbouw en buiten zoekgebied verstedelijking. Op grond daarvan is met name hoofdstuk 11 van de verordening van toepassing op het initiatief.

Het initiatief omvat in planologisch opzicht en terminologie van de verordening de volgende onderdelen (zie ook onder 2.2):

- wonen in ruime zin = atelier / galerie aan huis);
- (dag)recreatieve functie = (re)creatieve workshops en cursussen;
- verblijfsrecreatief terrein met recreatiewoningen c.q. recreatieve nachtverblijven zijnde een bouwwerk = terrein met 4 standplaatsen in de vorm van permanent aanwezige en de grond verbonden wagens ( die daardoor als bouwwerk zijn aan te merken)
- een gastenkeuken ten behoeve van de dag- en/of verblijfsrecreanten..

De vereisten voor een dergelijk initiatief zijn met name vervat in de artikelen 11.6 en 11.9 van de verordening. Daaraan wordt samengevat op de volgende wijze voldaan:

- *er dient sprake te zijn van een VAB-vestiging of uitbreiding van een (bestaande) niet-agrarische functie:*

Volgens de definitie is VAB-vestiging de vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik gemaakt wordt van een locatie waar op grond van het geldende bestemmingsplan het bouwen van >100 m<sup>2</sup> aan gebouwen is toegestaan.

Het bebouwde deel van het plangebied heeft in het bestemmingsplan Buitengebied - 2002 van de voormalige gemeente Lith de bestemming Woondoeleinden, waarbinnen het bouwen van gebouwen in ruime(re) mate is toegestaan. Bovendien was voorheen sprake van agrarische bedrijvigheid, waarvan nog een bijgebouw in de vorm van een schuur, thans atelier/galerie, getuigt. Hierdoor is er sprake van een VAB-vestiging, zoals vereist.

- *de ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak > 1, 5 ha:*  
de oppervlakte van het woonperceel (ca. 2.300 m<sup>2</sup>) en het verblijfsrecreatieve terreingedeelte (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) blijven daar ruim onder
- *recreatiewoningen dienen bedrijfsmatig of in onderlinge samenwerking door rechthebbenden beheerd te worden:*  
de verblijfsunits worden bedrijfsmatig beheerd en alleen voor tijdelijk recreatief nachtverblijf (van regelmatig wisselende verblijfsrecreanten) beschikbaar gesteld.
- *sloop overtollige bebouwing:* er is geen overtollige bebouwing aanwezig;

- *de ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf van milieucategorie 3 of hoger:*  
een 'kampeerterrein met keuken' valt in milieucategorie 3, met name vanwege het aspecten geluid (op een camping van gemiddelde omvang); gezien de aard en omvang van onderhavige terrein en het type omgeving (gemengd gebied i.p.v. rustige woonwijk) mag het kampeerterrein tenminste 1 (zo niet 2) milieucategorie(ën) lager ingeschaald worden, waarmee aan de vereiste regel voldaan wordt.
- *de ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven, een al dan niet zelfstandige kantoorfunctie met baliefunctie of detailhandels-voorziening met een verkoopvloeroppervlakte van > 200 m<sup>2</sup>:*  
de beoogde ontwikkeling heeft daarop geen betrekking.
- *in agrarisch gebied dient de ontwikkeling bij te dragen aan een gemengde plattelandseconomie:*  
de beoogde ontwikkeling is mede daarop in het bijzonder gericht, zoals in het voorgaande (onder 3.1.1) al aan de orde is geweest.
- *de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag:*  
door de concentratie van nagenoeg alle gebouwen op het westelijke gedeelte (ca. 1/3) van het perceel en de plaatsing van semimobiele verblijfsunits op het oostelijke gedeelte (ca. 2/3) van het perceel met tevens nagenoeg al het groen wordt in meerdere opzichte aan dit vereiste voldaan.
- *het bebouwingspercentage en bouwhoogte dienen passend te zijn bij de omgeving en de beoogde ontwikkeling:*  
de zeer beperkte uitbreiding met 120 m<sup>2</sup> (totaal units) op een terreingedeelte van 1.500 m<sup>2</sup> (bebouwingspercentage <10 %) direct nabij de dijk en met een groene omkadering past goed in de omgeving, waar langs/nabij de dijk bij woningen en met name woonboerderijen sprake is van een vergelijkbare en soms zelfs omvangrijkere bebouwing; dat geldt eveneens voor de zeer beperkte bouwhoogte van de units (maximaal ca. 3,5 m).
- *het beoogde initiatief mag niet leiden tot een grootschalige ontwikkeling ( = 100.000 tot 250.000 overnachtingen per jaar):*  
de omvang van de verblijfsrecreatie (4 units, max. 16 slaappleaatsen) is zodanig beperkt van omvang en zal bovendien maar een gedeelte van het jaar (maximaal) in gebruik zijn, dat te alle tijden aan dit vereiste wordt voldaan.

### **Conclusies m.b.t. de verordening**

De beoogde ontwikkeling is qua aard en omvang zodanig dat op alle vereiste punten, voor zover relevant in dit verband, voldaan wordt aan de regels van de verordening Ruimte 2012. Vanuit de Verordening ruimte 2012 zijn er geen belemmeringen voor voorliggend initiatief.

### 3.1.3 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.

Een *extensiveringsgebied* is volgens de Reconstructiewet een 'ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk wordt gemaakt'.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is de relatie met de reconstructieplannen beschreven, waarbij gesteld wordt dat de integrale zonering, zoals die in de reconstructieplannen is opgenomen, zijn status op grond van de Reconstructiewet blijft behouden. Hierdoor blijft ook de planologische doorwerking van de begrenzing in stand. Het kaderstellende beleid dat aan de integrale zonering is gekoppeld, heeft de provincie in de Verordening Ruimte opgenomen (zie onder 3.1.2).

Het overige beleid uit de reconstructie- en gebiedsplannen is inmiddels vertaald en geactualiseerd in het Provinciaal Waterplan, en de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het beleid van het reconstructieplan is daardoor feitelijk achterhaald en heeft formeel geen werking meer. De plannen zijn op onderdelen nog wel relevant als uitvoeringsprogramma. Het Provinciaal Meerjaren Programma en de Gebieds Meerjaren Programma's vinden immers hun grondslag in de reconstructie- en gebiedsplannen. Deze programma's blijven hun status behouden. Het meest bindende aspect uit het reconstructieplan betreft de integrale zonering. Voor dit aspect geldt het instrument van planologische doorwerking.

De integrale zonering verdeelt het reconstructiegebied in landbouwontwikkelings-, extensiverings- en verwevingsgebieden, die verschillende ontwikkelingsmogelijkheden kennen voor intensieve veehouderij. De projectlocatie is gelegen binnen het extensiveringsgebied waar het primaat is gelegd bij wonen of natuur en daaraan verwante functies en waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet meer mogelijk is. Recreatieve ontwikkelingen, zeker in kleinschalige omvang zoals hier het geval, zijn binnen extensiveringsgebied mogelijk en passend.

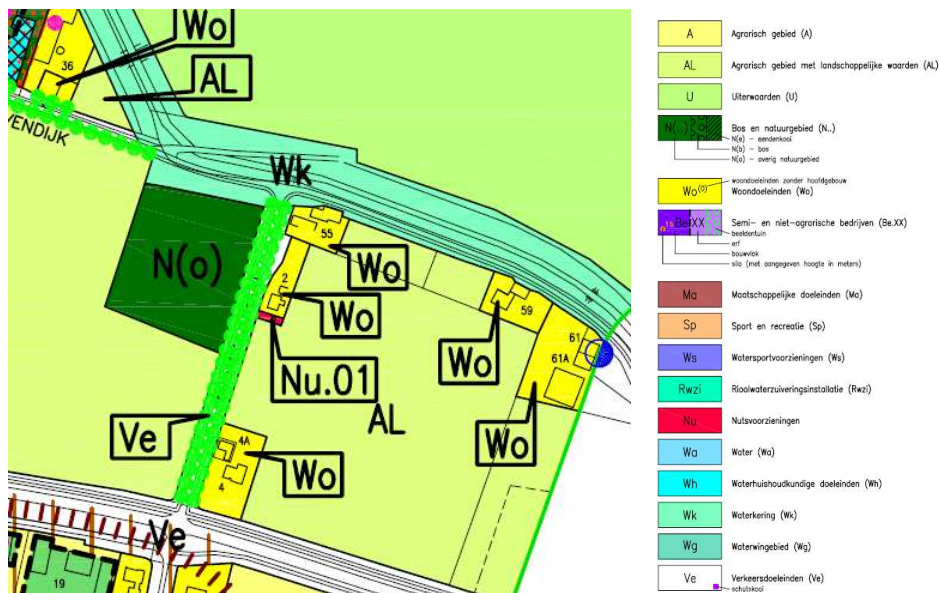
Onderhavig initiatief past daarmee goed binnen doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied.

### 3.2 Gemeentelijk beleid

#### 3.2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied' (2002)

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Lith. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Lith op 31 januari 2002. Op 17 september 2002 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het bestemmingsplan goedgekeurd.

Het initiatief past op diverse onderdelen niet in het vigerende bestemmingsplan wat betreft de bestemmingen en de bijbehorende voorschriften. In het vigerende bestemmingsplan heeft de westelijke gedeelte (ca. 1/3) van de locatie de bestemming 'Woondoeleinden' en het oostelijk (ca. 2/3) gedeelte de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' (ALW). Op plankaart 2 (dubbelbestemmingen) is het gebied aangegeven als 'Bescheringszone waterkering' en 'grondwaterbeschermingsgebied'. Op plankaart 3 (ontwikkelingen) is het gebied aangegeven als 'agrarisch ontwikkelingsgebied'.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2002, Lith

Op de tot 'Woondoeleinden' bestemde grond mag uitsluitend wonen plaatsvinden. De tot 'ALW' bestemde gronden is met name bedoeld voor met agrarisch grondgebruik in het kader van agrarische bedrijfsuitoefening. Alle beoogde activiteiten, met uitzondering van het wonen, zijn in strijd met deze bestemming. Het bestemmingsplan voorziet ook niet in vrijstellingen (onthefingen, afwijkingen) of wijzigingen waarmee de activiteiten toegestaan kunnen worden.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Het volledige perceel dient daarbij dan, gezien de hoofdfunctie, een bestemming 'Wonen' te krijgen. Daarnaast zullen via nadere detaillering in de regels en eventueel (functie- en/of bouw)aanduidingen op de verbeelding, voor het betreffende perceel/adres de gewenste nevenfuncties op passende wijze aanvullend geregeld c.q. toegelaten moeten worden, zowel wat betreft bouwen als wat betreft gebruik.

Voor het atelier/galerie met ontvangstruimte (ca. 100 m<sup>2</sup>) en het verzorgen van workshops en cursussen, is dat wenselijk voor zover een en ander qua functie en/of omvang daarvan niet (rechtstreeks) tot het wonen in ruimere zin gerekend wordt. Voor het verblijfsrecreatieve gedeelte is het gewenst om de plaatsing van de verblijfs- en sanitaire units met de gastenkeuken als ondersteunende voorziening daarbij, op passende wijze nader te regelen. Vanwege de verbindingen met de grond (verankering, leidingen) en bedoeling om voor langere tijd ter plaatse te functioneren als recreatieverblijf, moet het plaatsen van de units daarbij als bouwen aangemerkt/geregeld worden, vergelijkbaar met bijvoorbeeld stacaravans.

### **3.2.2 Beleidsnota 'Verbonden aan de Maas' (2005)**

In de beleidsnota 'Verbonden aan de Maas' wordt het beleid rond toerisme en recreatie uiteengezet voor de gemeenten Oss en Lith. Beide gemeenten geven aan dat recreatie en toerisme een belangrijke rol kan spelen bij de revitalisering van het platteland. De beleidsnota verwoordt op welke wijze de gemeenten Oss en Lith hieraan een invulling willen geven. 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.

De beleidsnota signaleert dat er kansen liggen met betrekking tot kleinschalig verblijf (uitvalbasis bijvoorbeeld), buitenrecreatie, leisurecentra en intensieve recreatie. De beleidsnota laat ook zien dat rust en ruimte, kleinschaligheid en de bijzondere ligging aan de Maas de belangrijkste toeristisch-recreatieve kernkwaliteiten van de gemeenten vormt. Het gebied Maasrand, waar het plangebied deel van uit maakt, herbergt de belangrijkste toeristisch-recreatieve kwaliteit van beide gemeenten en heeft dan ook prioriteit in het toeristisch-recreatieve beleid. 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.

Het voorliggend initiatief past geheel binnen de doelstellingen van deze beleidsnota.



### **3.2.3 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie recreatie en toerisme in Oss en Lith**

In de ontwikkelingsvisie 'Mè ander langs de Maas' (BügelHajema, projectnummer 900.10.01.70.000, 10 juni 2008) omvat een samenhangend ruimtelijk kader voor huidige en toekomstige recreatieve initiatieven, ontwikkelingen en belangen in het gebied. De ambitie is om, gebruikmakend van de kernkwaliteiten, het gebied Maasmeanders als een samenhangende en onderscheidende regio op de kaart te zetten voor de eigen inwoners, dagtoeristen en verblijfsrecreanten, zodanig dat er daadwerkelijke sprake is van een economische drager voor het gebied.

De basis van het recreatieve product Maasmeanders is de dagrecreatie, bijvoorbeeld routegebonden vormen van recreatie. Naast de dagrecreatie is het van belang om optimale ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor themagerichte verblijfsmogelijkheden. Het voorliggend initiatief past eveneens goed binnen laatstgenoemde doelstelling van de ontwikkelingvisie.

### **3.2.4 Structuurvisie Buitengebied Lith**

Eind 2010 is de Structuurvisie Buitengebied Lith vastgesteld, als opmaat naar een integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied van de voormalige gemeente Lith. In deze structuurvisie vormt het landschap een belangrijke drager voor het gebiedsspecifieke beleid. Daarbij worden de volgende landschapseenheden onderscheiden: de Maas met haar uiterwaarden, de oeverwal en het komgebied dat wordt onderverdeeld in de Lithse Polder en de Oijense Polder. Binnen de landschappelijke eenheid van de oeverwal worden een aantal bebouwingsconcentraties, luchtige bebouwingszwermen in het buitengebied waar meerdere functies voorkomen, aangeduid. De interactie tussen landschap en stedenbouw komt hier zeer nauw. In deze kwetsbare gebieden zijn ontwikkelingsmogelijkheden, maar het betreft altijd maatwerk.

De planlocatie ligt in de bebouwingsconcentratie Boveneind. Een van de uitgangspunten voor de bebouwingsconcentratie Boveneind is het behouden en mogelijk versterken van de bestaande functiemix. De oeverwal, waar deze bebouwingsconcentratie op gelegen is, wordt omschreven als een gemengd gebied met verschillende functies; wonen, recreatie en (agrarische) bedrijvigheid. Het initiatief draagt bij aan de bestaande functiemix van de bebouwingsconcentratie Boveneind. Waar het gaat om de toeristische ambitie sluiten het atelier met galerie met de mogelijkheid van workshops en cursussen en recreatief verblijf annex B&B in de vorm van bijzondere units in een groene setting, goed aan bij de trends van beleving en authenticiteit. Ook de ligging aan de Maasdijk, met zijn vele toeristische passanten, is ideaal. Door de ligging op de oeverwal en in een bebouwingsconcentratie is de beoogde ontwikkeling op deze locatie alleszins acceptabel en kansrijk.

In de huidige vorm met atelier annex galerie heeft de voorziening al enige en meerwaarde voor het toeristisch-recreatieve voorzieningenniveau als mogelijk 'afstappunt' langs de dijk, wat door de beoogde ontwikkeling verder versterkt kan/zal worden.



Uitsnede structuurvisie 'Buitengebied Lith'

## 4 Planologische aspecten

Aan de hand van de volgende relevante aspecten zal inzicht worden gegeven in de fysieke en functionele aspecten van het project op zich zelf en/of in relatie tot de omgeving.

De aspecten zijn:

- milieu (geluid, bodem, hinderlijke bedrijvigheid / geurhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit);
- water (waterafvoer, beschermingszones waterkering en grondwaterwinning)
- flora en fauna;
- archeologie en cultuurhistorie;
- ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Geluid

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 nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. In voorliggend plan is er sprake van het realiseren van een viertal slaapunits en een gastenkeuken. Deze kunnen als beperkt geluidsgevoelige objecten aangeduid worden. Deze gebouwen zullen beperkt bezet worden waardoor er geen sprake is van personen die langdurig aanwezig zijn. Indien recreatieve verblijfplaatsen minder dan een half jaar bezet zijn is een akoestisch onderzoek ook niet noodzakelijk.

Derhalve wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

#### 4.1.2 Bodem

Voor elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al of niet inhoudende een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodemkwaliteit. Voorgestane initiatief betreft de realisatie van een viertal slaapunits, sanitaire voorzieningen en een gastenkeuken. Het betreft een omschakeling van de bestemming agrarisch met landschappelijke waarde naar woondoeleinden met een aanduiding voor recreatie. Derhalve is er sprake van een functiewijziging en is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Uit het verkennend bodemonderzoek, d.d. 25 augustus 2008, blijkt dat de toplaag van de vaste bodem licht verontreinigd is met kobalt en zink. In de ondergrond van de vaste bodem is eveneens een lichte verontreiniging met kobalt gedetecteerd. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium gemeten. De licht verhoogde gehalten zijn echter dermate laag dat nader of aanvullend onderzoek niet zinvol is.

#### **4.1.3 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende 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 het realiseren van een viertal slaapunits, een gastenkeuken en het geven van workshops/cursussen. Het initiatief draagt hierdoor niet in betekende 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.

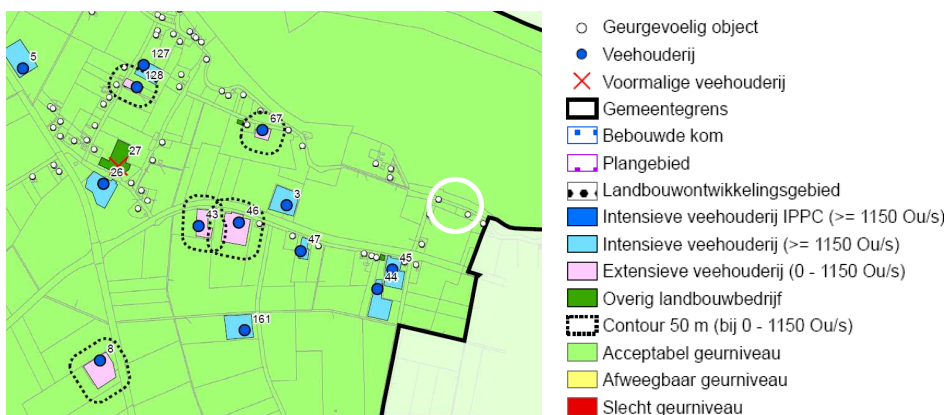
#### **4.1.4 Hinderlijke bedrijvigheid**

In de omgeving van het plangebied bevinden zich op ruimere afstand agrarische bedrijven met eventueel een bedrijfswoning. Het initiatief betreft een geurgevoelig object op grond van de plaatsing/bouw van recreatieve verblijfsruimten. Er dient rekening gehouden te worden met de geurhinder van omliggende agrarische bedrijven, die kunnen zorgen voor beperkingen op het initiatief en andersom zou het initiatief kunnen leiden tot beperkingen voor uitbreidingen van de agrarische bedrijven.

De gemeente Lith heeft een Geurgebiedsvisie 2008 opgesteld (19 maart 2008). Hierin wordt beschreven hoe er met geurbelasting in de gemeente wordt omgegaan. Er waren in 2008 en er zijn ook nu geen contouren van individuele bedrijven die over het plangebied gelegen. Op grond van de achtergrondconcentratie kan gesproken worden van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorliggende locatie. Verder zijn er tussen de planlocatie en de (op afstand gelegen) omliggende intensieve veehouderijen in elke richting ook al andere geurgevoelige objecten gelegen. Daardoor zullen er uit het initiatief geen (verdere) beperkingen (dan thans al aanwezig) voor de betreffende bedrijven voortvloeien.

Ook is er geen sprake van hindercontouren van andere niet-agrarische bedrijvigheid in nabijheid van het plangebied.

Onderstaande figuren geven de situatie in 2008 en het laatste berekeningsresultaat van de cumulatieve geurbeleving (februari 2012) weer.



Uitsnede Geurgebiedsvisie kaart Gemeente Lith (2008)



Uitsnede kaart cumulatieve geurbeleving (2012)

Wat betreft eventuele hinder vanwege de beoogde ontwikkeling voor de omringende functies (= de aan zuidzijde grenzende woning) kan het volgende opgemerkt worden. Een 'kampeerterrein (van gemiddelde omvang) met keuken' valt volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (Den Haag, 2009) in milieucategorie 3. Dat met name vanwege het aspecten geluid van de keuken. Gezien de aard en beperkte omvang van onderhavige kampeerterrein annex gastenkeuken en het type omgeving (gemengd gebied i.p.v. rustige woonwijk) mag het kampeerterrein tenminste 1 (zo niet 2) milieucategorie(ën) lager ingeschaald worden. Op grond daarvan geldt bij milieucategorie 2 of 1 een toetsingsafstand van 30 of zelfs maar 10 m ten opzichte van de meest nabijgelegen woonbestemming met woning.

De afstand van de gastenkeuken tot de aangrenzende woonbestemming is 20 m en tot de daarbinnen gelegen woning met direct aangrenzende buitenruimte ca. 40 m., ofwel gemiddeld ca. 30 m.

Uit een oogpunt van mogelijke hinder kan dat als alleszins aanvaardbaar worden aangemerkt mede gezien de aard en omvang van het beoogde initiatief in relatie tot de aard van de omgeving.

Hierdoor zijn er vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen voor het voorliggende initiatief.

#### **4.1.5 Externe veiligheid**

Het plangebied ligt conform de 'Signaleringskaart Externe Veiligheid Oss 2010' binnen het invloedsgebied van de Maas en in het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over de Beatrixweg en Dorpenweg.

Mede op basis van het advies van de Veiligheidsregio Brabant-Noord (d.d. 06-05-2012) kan het volgende worden opgemerkt over het invloedsgebied van de Maas.

De inrichting ligt direct achter de dijk. De afstand tussen de inrichting en het water, indien de Maas buiten de oevers treedt, bedraagt ca. 20 m. Maatgevend scenario is een plasbrand door in brand raken van brandbare vloeistof van een lekkend schip. De kans daarop is bijzonder klein.

Door de beperkte afstand en hoge hittestraling van een plasbrand zal de woning waarschijnlijk in brand raken en kunnen bewoners gewond raken.

Een nader advies is echter niet noodzakelijk omdat er geen sprake is van een significant groepsrisico, het voorgenomen initiatief geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en ook niet voor de zelfredzaamheid van personen.

Met betrekking tot het invloedsgebied van de Beatrixweg / Dorpenweg geldt dat wat betreft het maatgevend scenario, zijnde een brand of explosie van een tankauto met brandbare vloeistoffen, de kans daarop eveneens zeer klein is. Daarnaast is de afstand tot die weg, op ca. 200 m, zodanig ruim dat de gevolgen ter plaatse zeer beperkt tot nihil zullen zijn. Op grond daarvan is er eveneens geen significant groepsrisico en geldt hetzelfde zoals hiervoor al is opgemerkt met betrekking tot de inzet van hulpdiensten en zelfredzaamheid van personen.

Er zijn uit een oogpunt van externe veiligheid derhalve geen belemmeringen om de gewenste ontwikkeling toe te staan.

## 4.2 Water

### 4.2.1 Waterafvoer

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap Aa en Maas hanteert een aantal uitgangspunten (bron: Uitgangspunten watertoets Aa en Maas):

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
- Doorlopen afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling.

De gronden van het plangebied bestaan uit zware zavel en lichte klei met een relatief hoge grondwatertrap V\* en zijn derhalve ongeschikt voor infiltratie van enige betekenis. Ook de waterkansenkaart van waterschap Aa en Maas geeft voor het plangebied aan dat hydrologisch neutraal bouwen (van enige omvang) niet mogelijk is zonder ingrijpende maatregelen. Daarnaast ligt het plangebied binnen de beschermingszone van een primaire waterkering met alle beperkingen van dien (zie hierna).

Het initiatief betreft, voor zover het gaat om 'nieuw verhard oppervlak', het realiseren van 3 nieuwe slaapunits en 4 badkamer-/sanitaire units, allen in de vorm van wagens op wielen die geplaatst worden op een ondergrondverharding van betonplaten. De totale oppervlakte aan bebouwing/verharding neemt als gevolg daarvan toe met maximaal slechts (3 x 30 m<sup>2</sup> + ca. 10 m<sup>2</sup> =) 100 m<sup>2</sup>. De gastenkeuken (ca. 37 m<sup>2</sup>) betreft de verbouwing van een al bestaand bijgebouw en is daarmee in dit opzicht niet als nieuw aan te merken. Een klein met betonplaten te verharderen terras van ca. 25 m<sup>2</sup> is wel nieuw. Dat geldt ook voor een kleine verharding, eveneens met betonplaten, van ca. 10 m<sup>2</sup> bij de bestaande tuinberging.

In totaal is daarmee sprake van maximaal ca. 135 m<sup>2</sup> nieuwe bebouwing/verharding die in het kader van de waterafvoer van belang is.

Bij de planvorming zijn de volgende mogelijkheden van omgang met het (relatief schone) hemelwater overwogen, maar op grond van voornoemde randvoorwaarden niet uitvoerbaar/mogelijk:

- hergebruik (bv spoelwater sanitaire units of als gietwater) is, mede vanwege de zeer beperkte oppervlaktes van de units, in praktisch opzicht beperkt, maar de mogelijkheden daartoe zullen bij de concrete uitvoering nog nader worden bezien.
- infiltreren (via infiltratievoorzieningen zoals wadi's of zaksloten) is niet mogelijk omdat de grondslag daar niet geschikt voor is.
- buffering (opslagvoorziening, zoals retentievijver) is niet wenselijk/mogelijk vanwege de directe nabijheid van de waterkering.



### *Gekozen afvoer regenwater*

Gezien voorgaande randvoorwaarden en beperkingen is gekozen om de regenwater afvoer op de volgende wijze toch verantwoord te laten plaatsvinden. Het relatief schone hemelwater zal, mede vanwege de zeer beperkte toename van het verhard oppervlak, eveneens beperkt van omvang zijn en kan daarom, voor zover er geen oppervlakkige infiltratie plaatsvindt (zie hierna), op natuurlijke wijze via het maaiveld naar het oppervlaktewater afvloeien. De afwatering van de daken van de wagens (geplaatst op een verharde ondergrond) zal gebeuren via het aansluitende maaiveld, bestaande uit een grasveld en al aanwezige of nog aan te leggen beplantingsstroken.

Bij de standplaatsen komt, afgezien van de verharding onder de units, verder geen verharding en ook de 6 aan te leggen parkeerplaatsen zullen onverhard blijven, waarbij alleen een stabilisatie van de grasmat met kunststof roosters plaats zal vinden. Als aanvullende oppervlakkige infiltratie- en buffervoorziening kunnen zo nodig in/langs de beplantingsstroken en parkeerplaatsen kleine greppels aangelegd worden, waarvan de noodzaak en uitvoering in overleg met het waterschap nog zal worden bezien.

Naast voornoemde beperkte natuurlijke infiltratie en berging op eigen terrein, zal het schone regenwater verder oppervlakkig afstromen naar de aangrenzende watergang/schouwsloot, waar de Keur van het waterschap op van toepassing is. Daartoe zal de initiatiefnemer bij het waterschap Aa en Maas informeren of daarvoor een vergunning/ontheffing vereist is op grond van de Keur. Indien nodig zal initiatiefnemer deze aanvragen. In dat kader kan het waterschap mogelijk nog aanvullende voorwaarden stellen met betrekking tot voornoemde wijze van afvoer, zoals de wijze en omvang van de oppervlakkige infiltratie en buffering en mogelijk ook hergebruik als spoel- en gietwater (plaatsing regenwatertonnen). Mogelijke oplossing in dat kader zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer,

Bij de te plaatsen units zal wat betreft de daken en goten gebruik gemaakt worden van niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van bodem en grond-/oppervlaktewater wordt voorkomen. Het afvalwater afkomstig van de sanitaire units wordt, gescheiden van het hemelwater, aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel van het hoofdgebouw (drukriolering).

#### **4.2.2 Beschermingszone primaire waterkering**

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van de primaire waterkering ter hoogte van dijkpaal 543. Deze dijk betreft de primaire waterkering van de rivier de Maas. Krachtens de "Keur waterkeringen waterschap Aa en Maas" is het verboden om bepaalde hierin genoemde activiteiten uit te voeren binnen een 50 m beschermingszone uit de teen van de dijk. Daarbinnen het gehele plangebied gelegen is.

Stabiliteit en erosie van de waterkering en rekening houden met eventueel toekomstige dijkverbetering zijn de belangrijkste aspecten voor de beoordeling van de invloed van de bouwen of uitvoeren van andere bodemberoerende werkzaamheden in de beschermingszone.

Bebouwing is slechts acceptabel wanneer duidelijk is dat ondanks de aanwezigheid ervan, de waterkering zelfstanding (functiescheiding) voldoende veiligheid blijft bieden. Voor activiteiten, als de aanleg van een parkeerplaats en opgaande beplanting, in de keurzones van een primaire waterkering geldt een vergunningsplicht op grond van de Keur. In dat kader dient voor onderhavig plan aangetoond te worden dat de stabiliteit van de waterkering ongemoeid blijft.

Tussen initiatiefnemers en waterschap heeft hierover meerdere malen contact en overleg plaatsgevonden. Mede op basis daarvan is besloten om de units uit te voeren als semimobile bouwwerken en een bestaand bijgebouw te verplaatsen en (met een passende fundering) te verbouwen tot gastenkeuken. Dat geldt eveneens voor de uitvoering van de parkeerplaatsen en terrassen bij de units in de vorm van (gestabiliseerd) gras in plaats van verharding. Tevens is ook het leidingenplan en het beplantingsplan voorgelegd. Op basis daarvan is van de zijde van het waterschap aangegeven dat daarmee in principe eveneens ingestemd kan worden.

Naar aanleiding daarvan is de benodigde ontheffing door de initiatiefnemer aangevraagd en nadien (nr 2009/746) ook door het waterschap Aa en Maas verleend. In mei 2010 is verlening aangevraagd die tot mei 2011 verleend is. Omdat daarvan tot op heden nog geen gebruik gemaakt kon worden en die verlengingstermijn inmiddels is verstreken, is er inmiddels opnieuw contact gaande tussen initiatiefnemers en het waterschap over hernieuwde verlenging van de geldigheid(stermijn) van de ontheffing. Aangezien de voorliggende planuitvoering, met name door vermindering van de verhardingen, nog minder ingrepen in de beschermingszone impliceert dan waarmee eerder door het waterschap is ingestemd, worden er op dit punt geen belemmeringen verwacht.

Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om vóór uitvoering van de plannen te beschikken over de benodigde actuele ontheffing in dit verband, voor zover dat nog niet het geval is.

#### **4.2.3 Watertoets advies**

Naar aanleiding van een voorontwerpversie van voorliggend initiatief uit 2009 is in het kader van de watertoets advies gevraagd aan het waterschap Aa en Maas.

In het voorontwerp(bestemmingsplan) was nog voorzien in een ruimere nieuwe bebouwing/verharding (ca. 200 m<sup>2</sup>) alsmede in een aparte zaksloot voor de regenwateropvang van de nog in verharding uit te voeren parkeerplaats. Beide zaken zijn in voorliggende planopzet, zoals hiervoor weergegeven, gereduceerd (bebouwing/verharding) of als zodanig komen te vervallen.

In het advies van 1 december 2009 verzoekt het waterschap om een uitvoering / berekening van de capaciteit van de zaksloot (T = 10 + 10% bui). Dit is gezien de thans voorliggende planopzet niet meer nodig en als zodanig ook recenter nog aan de orde geweest bij de hiervoor al genoemde contacten tussen initiatiefnemers en waterschap.

Gezien de vrij geringe toename van het verhard oppervlak is het waterschap verder van mening dat met de gekozen oplossingsrichting volstaan kan worden en dat na doorvoering van genoemde aandachtspunten (= zaksloot die vervallen c.q. thans niet meer nodig is) zij positief zullen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Tot slot wordt nog opgemerkt dat de ontwikkeling binnen de beschermingszone van een waterkering ligt en dat daarvoor reeds een ontheffingsverzoek is ingediend.

Wat betreft laatst genoemd punt kan verwezen worden naar het voorgaande, waarin de ontheffingsaanvraag/-verlening al aan de orde is geweest.

#### **4.2.4 Beschermingszone grondwaterwinning**

Hiervoor is onder 3.1.2 Water (hoofdstuk 5) al aan de orde geweest dat het plangebied ingevolge de provinciale Verordening ruimte 2012 gelegen is in een gebied dat is aangewezen als beschermingszone voor grondwaterwinning voor de openbare drinkwaterwinning, in dit geval de drinkwaterwinning Macharen, en dat het daarbij gaat om een zogenaamde 25-jaarszone zeer kwetsbaar. Daarbij is tevens aangegeven waarom vanuit de optiek de verordening de beoogde ontwikkeling voldoet aan de betreffende vereisten en daarmee op dat onderdeel planologisch aanvaardbaar wordt geacht.

Daarnaast is/blijft in dit gebied de Provinciale Milieuverordening (PMV) van toepassing eveneens voor wat betreft een zeer kwetsbare grondwaterwinning. Dit betekent dat de initiatiefnemer de verantwoordelijkheid en taak heeft om de provincie voor uitvoering van de werkzaamheden te vragen of er in dat kader een vergunning c.q. ontheffing benodigd is.

#### **4.2.5 Conclusie**

Vanuit de verschillende invalshoeken van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

### **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 is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

#### **4.3.1 Beschermde gebieden**

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of de provinciale Groene Hoofdstructuur.

### 4.3.2 Beschermden soorten

#### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermden soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk.

Onder bepaalde voorwaarden is een algemene vrijstelling geregeld van de ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen in het onderzoeksgebied. Hiertoe worden verschillende beschermingsregimes onderscheiden:

- Soorten van tabel 1 – algemene soorten: lichtste beschermingsregime;
- Soorten van tabel 2 – overige soorten: middelste beschermingsregime;
- Soorten van tabel 3 – genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de AMvB : zwaarste beschermingsregime.

Vogels zijn niet opgenomen in tabel 1 t/m 3; alle vogels zijn in Nederland gelijk beschermd. Voor tabel 1-soorten geldt voor ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van de ontheffingsplicht en is derhalve geen ontheffing nodig.

### 4.3.3 Natuurwaarden plangebied

Op basis van een eerste verkenning middels het natuurloket is geconstateerd dat in het kilometerhok (x:164/y:424) waarin de locatie ligt (strikt) beschermden soorten zijn aangetroffen zoals vaatplanten, watervogels en amfibieën. Van de vaatplanten zijn twee rode lijst soorten aangetroffen en drie beschermden soorten van de flora- en faunawet (zie hieronder). Voorts is er één beschermden amfibieënsoort van de flora- en faunawet aangetroffen. Het overgrote deel van de soortgroepen is echter slecht of zelfs geheel niet onderzocht waardoor het natuurloket beperkt inzicht biedt in mogelijk aanwezige beschermden soorten.

Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlanten blijkt dat in of nabij het plangebied in het verleden diverse beschermden soorten zijn aangetroffen.

Dit betreft:

- een groot aantal algemeen voorkomende zoogdiersoorten en daarnaast de zwaarder beschermden vleermuissoorten zoals gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis;
- een groot aantal algemene vogelsoorten en daarnaast ook een groot aantal vogelsoorten van de rode lijst, waaronder zomertaling, watersnip, tureluur, visdief, kuifleeuwerik, veldleeuwerik, gele kwikstaart, groene specht, ransuil, steenuil en boomvalk;
- de kwetsbare rode lijst soort heikikker en relatief algemene amfibieën zoals poelkikker, rivierdonderpad;
- de kleine modderkruiper en de vooral tot beken beperkte vissoort bierpje;
- enkele zeldzamere en beschermden planten soorten waaronder rapunzelklokje, brede wespenorchis, gewone dotterbloem;
- enkele dagvlinders zoals bont zandooie en dagpauwoog.

Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens is naar verwachting in het ontwikkelingsgebied vooral sprake van algemene soorten, waarvan overigens een deel wel beschermd is. Te noemen zijn een aantal algemeen voorkomende licht beschermde tabel 1-soorten zoals de gewone dotterbloem, brede wespenorchis naast een aantal strikter beschermde broedvogels en vleermuizen.

#### **4.3.4 Licht beschermde soorten (tabel 1-soorten)**

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied in de omgeving aanwezig blijft en het algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

##### **Vogels**

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Er zijn een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd. Dit betreft bosuil, steenuil, groene specht, zwarte specht, grote bonte specht, nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten en de ransuil. Er zijn in het verleden in de nabije omgeving van het plangebied enkele bomenbroedende roofvogels aangetroffen. Voor zover bekend bevinden zich geen vaste verblijfplaatsen van deze roofvogels in het plangebied.

##### **Vleermuizen**

Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Bij het kappen van vooral oudere bomen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen.

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, hopen of scheuren van voornamelijk grote bomen. In de omgeving van de planlocatie zijn meerdere grote bomen aanwezig. Met vrij grote zekerheid kan gesteld worden dat de bomen op de planlocatie niet groot of oud genoeg zijn om voor vleermuizen geschikte hopen, gaten of scheuren te kunnen bevatten. Daarnaast blijven nagenoeg alle bomen behouden en worden er eventueel bomen geplant.

#### **4.3.5 Conclusie**

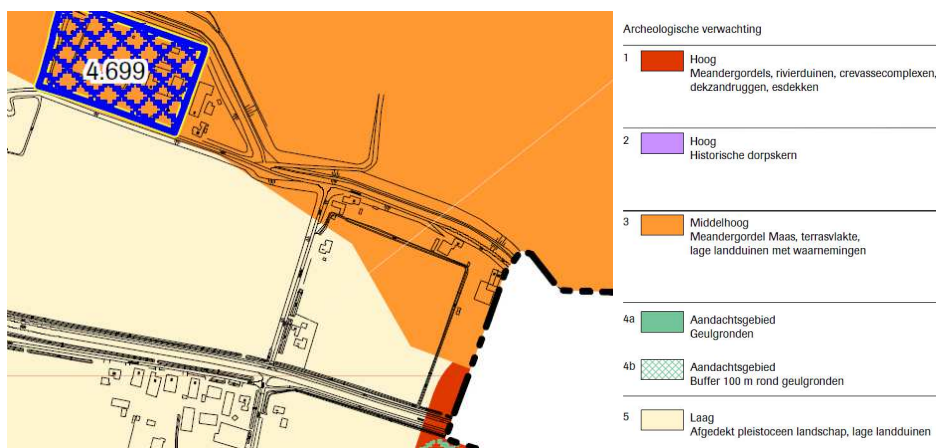
In het kader van de uitvoerbaarheid van de voorgestane plannen zijn er geen belemmeringen vanuit de actuele natuurwetgeving te verwachten.

## 4.4 Archeologie en Cultuurhistorie

### 4.4.1 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de Provincie Noord-Brabant geldt voor het plangebied een lage indicatieve archeologische waarde. Die verwachtingswaarde is in hoge mate gebaseerd op de grondsoort en vrij globaal van opzet.

De gemeente Oss hanteert een eigen archeologische verwachtingenkaart die veel gedetailleerder van opzet is. Op basis daarvan heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat er een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is als de omvang van de beoogde ontwikkeling c.q. de mogelijke verstoring meer bedraagt dan 1.000 m<sup>2</sup> en daarbij verder gaat dan 0,3m onder het maaiveld.



Archeologische verwachtingskaart (gemeente Oss)

Het perceelsgedeelte met de verblijfsunits, gastenkeuken en parkeerplaatsen voor de gasten bedraagt ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Het gedeelte waar de bodem dieper wordt beroerd dan 0,3 m onder maaiveld is echter zeer beperkt, maximaal ca. 40 m<sup>2</sup>, en bovendien nog zeer verspreid over het terrein. Dat ten behoeve van de aanleg van leidingen op een vorstvrije diepte van ca. 0,7 m onder maaiveld in een strook, vanaf de gastenkeuken naar de units, waarvan de breedte maximaal ca. 0,5 m en een totale lengte maximaal ca. 80 m zal bedragen.

Verder wordt bij de overige werkzaamheden, de plaatsing van de slaap- en sanitairunits (in de vorm van wagens op betonplaten), de aanleg van enkele verharde terrassen (eveneens in de vorm van betonplaten) en de aanleg van de extra parkeerplaatsen en de terrassen bij de units (in de vorm van gras gestabiliseerd met roosters van kunststof), de bodem niet dieper beroerd dan 0,3 m onder maaiveld.

Naar aanleiding van voornoemde minimale diepere ingrepen in de bodem enerzijds en de betreffende archeologische verwachtingswaarde anderzijds wordt een verkennend archeologisch (voor)onderzoek niet meer nodig geacht, en waarmee ook de gemeentelijke stadsarcheoloog kan instemmen.

#### **4.4.2 Cultuurhistorie**

In relatie tot de provinciale verordening ruimte is onder 3.1.2 (Aardkunde en cultuurhistorie (hoofdstuk 7)) is al gesignaleerd dat de planlocatie gelegen is binnen een cultuurhistorisch vlak, dat van de Beerse Overlaat, waarin een ruimtelijke ontwikkeling mede strekt tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken daarvan volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart. De te beschermen waarden, genoemd in de beschrijving (OBO1) komen echter (mede gezien de schaal daarvan) in het plangebied niet als zodanig voor.

#### **Conclusie**

Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen of relevante randvoorwaarden voor het initiatief.

#### **4.5 Bevordering ruimtelijke kwaliteit**

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening ruimte 2012 (zie onder 3.1.2) bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De ontwikkeling vindt deels plaats op een bestaand bestemmings-/bouwvlak voor wonen, ter grootte van ca. 865 m<sup>2</sup>. De reeds bestaande bebouwing wordt hierbij optimaal benut voor wonen en atelier/galerie aan huis en de verbouw van een bestaand bijgebouw tot gastenkeuken. Verdere vindt binnen het bestaande bestemmings-/bouwvlak de aanleg plaats van 6 extra parkeerplaatsen op eigen terrein en is daarbinnen ook nog één van de verblijfsrecreatieve units gesitueerd. Daarmee is en blijft dit deel van het perceel het meest intensief bebouwd en gebruikt.

Aansluitend zal, ter plaatse van de daar al aanwezige tuin naast de woning, het bestemmingsvlak (met ca. 1.495 m<sup>2</sup>) uitgebreid worden ten behoeve van de plaatsing/bouw van de overige drie verblijfsrecreatieve units (met 90 m<sup>2</sup> aan 'bebouwing' in de vorm de kampeer-/sanitairwagens. Deze kunnen onmogelijk binnen de bestaande woonbouw/-bestemming worden gerealiseerd. Op deze wijze blijft het uitbreidingsgedeelte relatief extensief bebouwd en gebruikt.

De wijze waarop bij deze ontwikkeling rekening is gehouden met relevante ruimtelijke kwaliteiten en randvoorwaarden vanuit de omgeving is reeds op verschillende plaatsen in deze ruimtelijke onderbouwing behandeld. Waar aan de orde, houdt dit plan voldoende rekening gehouden met die aspecten.



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.

In de ruimtelijke onderbouwing dient aandacht te worden besteed aan deze regeling en de manier waarop daar voor deze ontwikkeling mee omgegaan wordt.

In regioverband (RRO Noordoost-Brabant) zijn door de gemeente Oss, in overleg met de regiegemeenten en de provincie, daarover (in juni 2012) voorlopige afspraken gemaakt die nadien formeel bekrachtigd zijn in het RRO-overleg van 13 januari 2013.

Er is daarbij naar een balans gezocht tussen de impact van de ruimtelijke ontwikkeling enerzijds en de (tegen)prestatie die geleverd moet worden voor de kwaliteit van het landschap anderzijds.

De impact van de ruimtelijke ontwikkeling wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling;
- de mate van nieuw ruimtebeslag en/of gebruikmaking van bestaande bebouwing / bestemming;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekking, geluid, milieucategorie);
- de 'gewenstheid' van een ontwikkeling, in termen van een concrete en directe invulling van (sectorale) beleidswensen (zoals recreatie).

Op basis van de impact ontstaat een glijdende schaal waarop ruimtelijke ontwikkelingen binnen marges in te delen zijn:

- Ontwikkelingen met geen, een verwaarloosbare of zeer geringe impact,
- Ontwikkelingen met een beperkte impact
- Ontwikkelingen met een grote impact (de buitencategorie).

Dit resulteert dan in de volgende categorie indeling wat betreft de te leveren (tegen)prestatie met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteitsverbetering bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijke (buiten)gebied:

- 1 Ontwikkelingen waarbij geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie wordt geëist (de kruimelgevallen).
- 2 Ontwikkelingen waarbij een goede landschappelijke inpassing voldoende is.
- 3 Ontwikkelingen waarbij een forse kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is (de buitencategorie).

Bij voorliggende ontwikkeling wordt het bestemmingsvlak Wonen vergroot (tot meer dan 1.000 m<sup>2</sup>) en worden de standaard bebouwings-/gebruiksmogelijkheden bij een woonbestemming verruimd om relatief kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten bij de woonbestemming onder te kunnen brengen.

In de regionale afspraken worden onder categorie 2, in ieder geval de volgende recreatieve ontwikkelingen geschaard:

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij een (bedrijfs)woning binnen de vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.

Onder categorie 3 valt onder anderen:

- uitbreiding van een bestemmingsvlak Wonen (> 1.000 m<sup>2</sup>).

Gezien op de grootte van onderhavige recreatieve ontwikkeling kan gesteld worden dat de ruimtelijke impact van dat gedeelte zeker niet groter zal zijn dan bij de hiervoor als voorbeeld genoemde kleinschalige recreatieve ontwikkelingen. Tevens is hiervoor al aangegeven waarom niet met het geldende bestemmingsvlak voor wonen volstaan kan worden en elders in deze ruimtelijke onderbouwing ook waarom en hoe dat semimobiele kampeerunits worden gebruikt, die nagenoeg vergelijkbaar zijn met mobiele kampeermiddelen. Bovendien geeft de structuurvisie voor het buitengebied aan dat ontwikkeling en verbreding van het toeristisch-recreatief aanbod op de oeverwal wenselijk is, zodat dus nadrukkelijk sprake is van een beleidsmatig wenselijk geachte ontwikkeling.

Daarnaast is wel sprake van een aanmerkelijke vergroting van de bestemming Wonen, ten behoeve van de betreffende recreatieve ontwikkeling, als gevolg waarvan de woonbestemming meer gaat bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>. Op grond van het afsprakenkader dient er voor het aantal m<sup>2</sup> boven die grens, zijnde 2360 - 1000 = 1.360 m<sup>2</sup> een extra kwaliteitsinvestering plaats te vinden. Het extra vereiste investeringsbedrag kan als volgt worden berekend:

#### **Grondwaarden** (opgave afd. Vastgoed)

- grondwaarde huidige agrarische bestemming: € 7,50 / m<sup>2</sup>;
- grondwaarde woonerf met extensieve (kleinschalige) recreatie: € 22,50 / m<sup>2</sup>;
- grondwaarde landschappelijk groen: € 2,00 / m<sup>2</sup>;
- waardetoeename van agrarisch naar woonerf\*: € 15,00 / m<sup>2</sup>;
- waardevermindering van agrarisch naar landschappelijk groen: € 5,50 / m<sup>2</sup>;

#### **Waardeveranderingen**

- toename grondwaarde: (1.360 - 300 =) 1060 m<sup>2</sup> x € 15,- = € 15.900,-
- vermindering grondwaarde: 300 m<sup>2</sup> x € 5,50 = € 1.650,-
- totale toename grondwaarde: € 14.250,-

#### **Vereiste tegenprestatie**

- (tenminste) 20% van de totale toename grondwaarde: € 2.850,-

### Landschappelijke kwaliteitsverbetering

In voorliggende situatie vindt een landschappelijke inpassing plaats op basis van het door de gemeente goedgekeurde landschapsinrichtingsplan, zoals dat hiervoor onder 2.2 al is toegelicht.

De met dit inrichtingsplan samenhangende landschappelijke kwaliteitsverbetering met blijvend landschappelijk groen (ca. 300 m<sup>2</sup>) alsmede herstel van de op het erf aanwezige poel en natuuroever (langs de sloot) vergt de volgende investeringsbedragen, (bron: Schotman Hoveniersbedrijf v.o.f., na overleg met gemeentelijk landschapsarchitect). De bedragen zijn waar mogelijk ontleend aan of gebaseerd op de normbedragen volgens het (provinciale) Groen blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Stika-normen), voor de aanleg van zogenaamde 'fijne dooradering' (oppervlakte < 1 ha).

<b>Leveren en aanplant landschappelijk groen</b>		
200 st	Leveren en aanplanten van het bosplantsoen *) (mt 60 – 80 cm; plantafstand 1,25 x 1,25 m; 300 m <sup>2</sup> )	€ 616,-
5 st	Leveren en aanplanten van de hoogstam fruitbomen	€ 308,-
1 To	Ontgraven van de poel / natuuroever en het verwerken van de vrijgekomen grond (incl. kraan en het begeleiden van de kraan en het grondwerk_	€ 1.232,-
<b>Beheer (gedurende 10 jaar)</b>		
3 are	bosplantsoen à € 7,19/are/jr	€ 216,-
5 st	fruitbomen à € 15,86/boom/jr	€ 793,-
2 are	poel en oever à € 12,90/are/jr	€ 258,0
<b>Totaal</b>		<b>€ 3.423,-</b>

\*) beoogde soorten / nog nader af te stemmen met Brabants Landschap:

Cornus Alba, Curnus serisifera flaviramea, Prunus spinosa, Amelanchier lamarchkii, ligustrum ovalifolium, Viburnum opulus, rosa canina, Rosa rugosa, sambucus racemosa, Rhamnus catharrticus.

Op grond hiervan kan gesteld worden dat de kosten van de landschappelijk kwaliteitsinvestering ruimschoots meer bedragen dan de minimaal vereiste tegenprestatie van 20% van berekende toename van de grondwaarde (€ 2.850,-) en in dit geval zelfs uitkomen op 24% van de berekende grondwaardetoeename.

Daarmee wordt voldaan aan de vereiste Kwaliteitsverbetering van het landschap volgens artikel 2.2 van de Verordening ruimte op de wijze zoals dat in het regionale / gemeentelijke kader daarvoor nader is afgesproken.

Verder zal de realisatie, de instandhouding en het beheer van de landschappelijke inpassing gegarandeerd worden via een goede borging. Dat gebeurt via een, tussen de gemeente en de initiatiefnemers, afgesloten, zogenaamde anterieure overeenkomst. Daarin zijn onder meer de voornoemde aspecten met betrekking tot de erfinrichting en landschappelijke inpassing, op basis van het landschapsinrichtingsplan met bijbehorende toelichting, nader privaatrechtelijk geregeld.



## 5 Motivering herziening bestemmingen

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van kleinschalige verblijfsrecreatieve annex B&B-voorziening (buiten de woning), in de vorm van een viertal slaapunits met aparte sanitaire units, uit te voeren als (semimobiele) pipowagens en met een gemeenschappelijke gastenkeuken. Daarnaast gaat het om het verzorgen van workshops / cursussen in het maken van keramiek en koken. Dat in combinatie met de aan de Oijense Bovendijk 55 te Oijen gevestigde woning met een keramiekatelier/-galerie aan huis.

Volgens het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft de planlocatie de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken dient een herziening van die bestemmingen plaats te vinden.

Het initiatief en de daarvoor noodzakelijke herziening past inhoudelijk binnen het provinciale beleidskader en ook het gemeentelijk beleid met betrekking tot het gedeelte van het buitengebied waarin de locatie gelegen is.

In (milieu)planologische opzicht zijn er eveneens geen overwegende belemmering die medewerking aan het initiatief in de weg staan en wordt voldaan aan de natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische belangen en waarden die daarbij van belang zijn. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het initiatief goed past in de omgeving en het beleid.

Op grond daarvan is het initiatief op passende wijze bestemd in het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied - Lith 2013, zoals dat vanaf 2012 in procedure is gebracht.



## 6 Juridische Regeling

### **Uitgangspunten verbeelding en regels**

Doel van het bestemmingsplan Buitengebied – Lith 2013 is mede om tot een adequate en actuele juridisch-planologische regeling te komen voor de locatie Oijense Buitendijk 55 te Oijen. Dat ten behoeve van de daar aanwezige woning met bijbehorende bijgebouwen en al aanwezige nevenactiviteiten alsmede de beoogde verruiming van nevenactiviteiten, zoals in deze ruimtelijke onderbouwing toegelicht en verantwoord. Op basis van de in het bestemmingsplan vervatte wijze van bestemmen en regelen, is dat gezien de hoofdfunctie binnen de bestemming Wonen ter plaats nader gedetailleerd middels specifieke regels. Hierop zal hierna nog apart ingegaan worden.

Verder zullen op het perceel in combinatie met de (perceels)bestemming Wonen ook nog andere dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen met bijbehorende regels van toepassing zijn, in verband met andere functies, belangen of waarden die op omgevings- of gebiedsniveau in het kader van een goede ruimtelijk ordening een passende bestemming-/regelingen vereisen. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn die op diverse plaatsen eveneens aan de orde zijn geweest. Dat betreft met name:

- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog
- Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
- Gebiedsaanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
- Gebiedsaanduiding overig: bebouwingsconcentraties

Hierop zal op deze plaats niet verder ingegaan worden.

### **Bestemming Wonen (bestemmingsplan Buitengebied – Lith 2013)**

#### *Aangewezen gronden*

Het gehele perceel, tot ca. 25 m diep uit de dijk en ca. 95 (vanaf de Kasteelstraat) langs de dijk, is op de verbeelding aangewezen voor Wonen en daarmee als zodanig bestemd, waarvoor de regels gelden van artikel 18 Wonen.

#### *Bestemmingsomschrijving en toegestane nevenactiviteiten*

Omdat de, naast het wonen, beoogde nevenactiviteiten ingevolge de algemene bestemmingsomschrijving niet zonder meer onder het wonen begrepen zijn is daarvoor een nadere detaillering opgenomen via de lijst van toegestane nevenactiviteiten (bijlage 3 bij de regels). Daarin is op adres de ter plaatse, binnen de bestemming Wonen, tevens toegestane vorm en omvang van de nevenactiviteiten vermeld. Voor het adres Oijense Buitendijk 55 zijn dat:

- atelier/galerie, cursus-/ontvangstruimte maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- verblijfsrecreatie met 4 standplaatsen, voor het plaatsen/bouwen van (semimobile) kampeer- annex sanitairwagens met een hoogte van maximaal 3,5 m en een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> per standplaats;
- een gastenkeuken van maximaal 37 m<sup>2</sup> in een (bestaand) vrijstaand bijgebouw.



### *Bouwregels*

Als algemene bouwregel (artikel 18 onder 18.2.1 sub b) geldt dat 'de afstand van bouwwerken tot de as van de weg dient ten minste 20 m te bedragen'.

Gezien de ligging van de weg ter plaatse, aan de zuidzijde van het dijklichaam, de beperkte diepte van het perceel en de gewenste inrichting van en onderlinge afstand tussen standplaatsen kan voor de aan de wegzijde te plaatsen/bouwen wagens niet aan voornoemde afstand voldaan worden. Daarom is (onder 18.2.1 sub f) een aparte regel toegevoegd toegespitst op de betreffende situatie c.q. de thans al aanwezige (pipo)wagen, die luidt:

- in afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van Oijense Bovendijk 55, bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie toegestaan tot op een afstand van ten minste 7 m uit de as van de weg.

Voor het overige voldoet de beoogde situatie aan de regels van de bestemming Wonen of, waar het gaat om de bestaande bebouwing die daarvan afwijkt (zoals de maximale inhoud van de hoofdbebouwing), aan de Algemene bouwregels (artikel 33 onder 33.1 Afwijkende bebouwing).

# 7 Economische uitvoerbaarheid

## 7.1 Grondexploitatie

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden met daarin opgenomen een afdeling over grondexploitatie, afdeling 6.4. Het doel van deze afdeling is om de mogelijkheden te verbeteren voor gemeenten om kosten te verhalen, en om eisen te stellen aan de inrichting, de kwaliteit of de realisatie van bouwlocaties. Dit brengt met zich mee dat de gemeente bij de vaststelling van onder meer een bestemmingsplan kosten moet verhalen, zoals vastgelegd in artikel 6.12 van de Wro. Daarin is bepaald dat een exploitatieplan vastgesteld dient te worden voor gronden waarvoor een bouwplan is voorgenomen, tenzij (onder meer) het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

In het geval van dit bestemmingsplan is het verhaal van kosten van grondexploitatie, op basis van artikel 6.24 lid 1 Wro, anderszins verzekerd. Er wordt/is voor vaststelling van het plan namelijk een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin voor zover nodig onder meer zaken als plankosten, planschade, erfinrichting/landschappelijke inpassing en gemeentelijke kosten in de openbare ruimte in verband met het plan zijn geregeld.

## 7.2 Planschade

Als een belanghebbende door een nieuw bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, kan hij bij de gemeente 'planschade' claimen. In dit geval is er met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten, zoals hiervoor aangegeven, waarmee is geregeld dat de planschade geheel voor diens rekening komt. Op deze manier wordt voorkomen dat de gemeenschap voor de planschadekosten moet opdraaien die gemaakt worden in het belang van de initiatiefnemer.



# 8 Procedure

## 8.1 Vooroverleg

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied - Lith - 2013', was ook de voorliggende locatie (met een aparte toelichting in bijlage 6) opgenomen. Dat voorontwerpplan heeft vanaf 16 februari 2012 tot en met 28 maart 2012 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Daarnaast is het voorontwerp aan de wettelijke vereiste vooroverleginstanties ter reactie toegezonden. Vanuit de inspraak zijn er geen reacties met betrekking tot Oijense Bovendijk 55 ingekomen.

Van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving is samengevat de volgende reactie (18 juni 2012, kenmerk C2065624/3038023) ontvangen.

- 1 Uit het plan blijkt niet hoe de voorziene kwaliteitsmaatregelen zich verhouden tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, waarbij voor waardering en onderbouwing verwezen wordt naar de handleiding Kwaliteitsverbetering van het landschap. Niet helder is of voldoende invulling is gegeven aan artikel 2.2 VR (Verordening Ruimte) en de kwaliteitsverbetering is niet veilig gesteld. Dat is in strijd met de VR.
- 2 De locatie ligt in een 25-jaarszone zeer kwetsbaar vanwege grondwaterbescherming. Het plan voorziet niet in een verantwoording hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de waterbelangen. Dat is in strijd met de VR.
- 3 Geconstateerd wordt dat de ontheffing van het waterschap m.b.t. ligging in beschermingszone primaire waterkering nog niet is verleend.

Op die punten van reactie kan het volgende worden geantwoord:

- ad 1 In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is daaraan alsnog nader aandacht besteed en is op grond daarvan geconcludeerd dat met het plan voldoende invulling wordt gegeven aan het betreffende onderdeel van de VR (zie o.a. 2.2, 3.1.1, 3.1.2 en met name 4.4).
- ad 2 Dit is alsnog verantwoord in voorliggende ruimtelijke onderbouwing (zie onder 3.1.2 en 4.2).
- ad 3 De verleende ontheffing en de stand van zaken dienaangaande is alsnog in voorliggende ruimtelijke onderbouwing vermeld (zie 4.2).

Verder kan op deze plaats nog vermeld worden dat op basis van voorliggende geactualiseerde ruimtelijke onderbouwing, ook onderdelen van de planologische regeling voor de locatie in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangepast ten opzichte van de voorontwerpversie. Dat betreft het volgende:

- de omvang van de bestemming Wonen, die abusievelijk nog niet op het gehele perceel lag, zodat daaraan nog ca. 30 m aan de oostzijde is toegevoegd.
- de in de lijst van toegestane nevenactiviteiten voor het onderhavige adres opgenomen omschrijving is zodanig aangepast, wat betreft aard en omvang van de bestaande nevenactiviteiten in de bebouwing en de omschrijving van de

verblijfsrecreatieve, dat e.e.a. alsnog geheel overeenkomt met de beoogde situatie, zoals die in deze ruimtelijke onderbouwing toegelicht en verantwoord is.

- een onderdeel van de bouwregels (afstand tot de as van de weg) is alsnog afgestemd op bestaande situatie en ook de gewenste ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan, met daarin een passende regeling voor de beoogde ontwikkeling op de locatie Oijense Bovendijk 55, zoals verantwoord in deze ruimtelijke onderbouwing, doorloopt daarna de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

## **8.2 Ontwerpbestemmingsplan, zienswijze provincie**

De ruimtelijke onderbouwing Oijense Bovendijk 55 in Oijen heeft als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013 tot en met 16 januari 2013 ter visie gelegen.

Gedurende die termijn is een algemene zienswijze ontvangen van provincie Noord-Brabant, waarin de provincie verwijst naar de manier waarop in de diverse ruimtelijke onderbouwingen wordt omgegaan met de verantwoording aan artikel 2.2 VR.

De provincie verwijst daarbij specifiek naar de regionale afspraken over het toepassingsbereik, welke op 10 januari 2013 in het RRO zijn bekrachtigd.

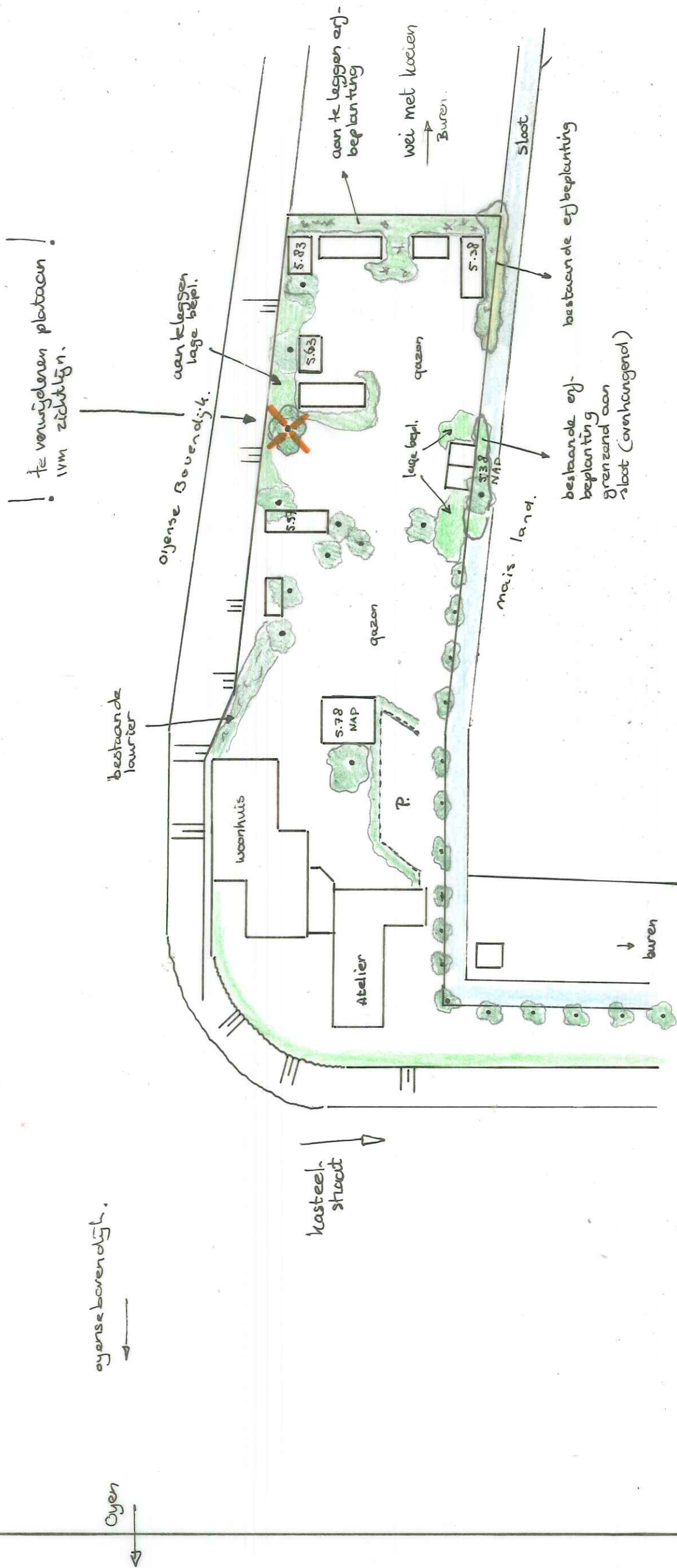
Naar aanleiding van deze zienswijze is de ruimtelijke onderbouwing op dit aspect onder 4.5 aangevuld en geactualiseerd.

Omdat er sprake is van een behoorlijke vergroting van het bestemmingsvlak Wonen (ruim boven de 1000 m<sup>2</sup>) met toevoeging van recreatieve verblijfsmogelijkheden, is daarbij alsnog nader verantwoord op welke wijze deze ontwikkeling, die in categorie 3 valt, wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap alsnog voldoet aan het provinciale en gemeentelijke beleidskader in dit verband.

De aldus aangepaste ruimtelijke onderbouwing maakt als bijlage deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Lith – 2013, zoals dat (gewijzigde) vastgesteld wordt/is.



Atelier Keraniek  
 Slapen Op Wielen.



MEI 2010
Tek 5 nr 2007058
Schaal 7:500
Schotman Florentius 0622467800

OSS





**RAPPORT:**

VERKENNEND BODEMONDERZOEK  
OIJENSE BOVENDIJK 55 TE OIJEN  
Gemeente Oijen, sectie F, nummer 151

**PROJECT:** 08.10616

**OPDRACHTGEVER:**

Mevrouw Kranenburg  
Oijense Bovendijk 55  
5394 LA Oijen

**DATUM:** 25 augustus 2008

Paraaf opsteller:

Paraaf kwaliteitscontrole:



## **INHOUDSOPGAVE**

1	INLEIDING.....	3
2	LOCATIEGEGEVENS.....	3
	2.1 Algemeen .....	3
	2.2 Historie .....	3
3	DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK.....	3
4	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE.....	4
	4.1 Algemeen .....	4
	4.2 Regionale bodemopbouw.....	4
	4.3 Regionale grondwaterstromingsrichting.....	4
5	HYPOTHESE .....	4
6	OPZET VAN HET ONDERZOEK.....	4
	6.1 Algemeen .....	4
	6.2 Veldwerkzaamheden.....	5
	6.3 Laboratoriumwerkzaamheden.....	5
7	WIJZE VAN BEOORDELING EN INTERPRETATIE .....	5
8	RESULTATEN.....	6
	8.1 Zintuiglijke waarnemingen.....	6
	8.2 Analyseresultaten en bodemkwaliteit.....	7
	8.3 Interpretatie .....	7
9	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN .....	8
10	REFERENTIES .....	8

## **BIJLAGE**

1	Situering in de regio
2	Locatie-overzicht
3	Boorprofielbeschrijvingen
4	Analysecertificaten grond en grondwater
5	Toetsingstabellen streef- en interventiewaarden

## 1 **INLEIDING**

Mevrouw Kranenburg te Oijen heeft, in verband met de aanvraag van een bouwvergunning, aan NIPA milieutechniek b.v. te Oss opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 op het perceel Oijense Bovendijk 55 te Oijen.

NIPA milieutechniek b.v. te Oss is een ISO 9001:2000 gecertificeerd onderzoeksbureau dat tevens gecertificeerd is voor bemonstering conform de BRL SIKB 2000 met bijbehorende VKB-protocollen 2001, 2002 en 2018, versie 4, d.d. 2 oktober 2007.

NIPA milieutechniek b.v. is per 15 februari 2008 door het ministerie van VROM op grond van artikel 4 van het Besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer de erkenning verleend als bedoeld in artikel 2 van het Besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer voor de werkzaamheid "Veldwerk bij milieuhy-giënisch bodemonderzoek" (besluitnummer mem-01973-05594). Deze erkenning geldt voor de volgende protocollen:

- 2001 – Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen
- 2002 – Het nemen van grondwatermonsters
- 2018 – Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem

De werkzaamheden bij NIPA milieutechniek b.v. zijn gecoördineerd door de heer J.B.P. van der Stroom.

## 2 **LOCATIEGEGEVENS**

### 2.1 **Algemeen**

De onderzoekslocatie betreft het perceel Oijense Bovendijk 55 te Oijen (gemeente Lith ) en staat kadastraal bekend onder gemeente Oijen, sectie F, nummer 151. De onderzoekslocatie betreft de noordelijke helft van het perceel.

De directe omgeving van de locatie bestaat uit:

- Noordzijde: Oijense bovendijk (dijk)
- Oostzijde: agrarisch perceel
- Zuidzijde: agrarisch perceel
- Westzijde: openbare weg

De onderzoekslocatie is momenteel bebouwd met woonhuis en een losstaande schuur. De opdrachtgever is voornemens een atelier te realiseren met toekomstige douchegelegenheden ten behoeve van een Bed and Breakfast. Voorzover bekend zijn op of nabij de onderzoekslocatie geen tanks aanwezig of aanwezig geweest en hebben zich geen calamiteiten voorgedaan die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

De situering van de onderzoekslocatie in de regio is weergegeven in bijlage 1. Het locatie-overzicht is opgenomen als bijlage 2.

### 2.2 **Historie**

Conform de NEN 5740 dient voorafgaand aan de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek een historisch onderzoek te worden verricht conform de NVN 5725. Zover bekend heeft het perceel in het verleden steeds een woonbestemming gehad en hebben in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

Verder zijn ons geen bijzonderheden bekend geworden met betrekking tot de historie van het perceel.

## 3 **DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK**

Het doel van het onderzoek is vast te stellen of op de onderzoekslocatie bodemverontreiniging aanwezig is.

## **4 BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE**

### **4.1 Algemeen**

Voor de bodemopbouw en de geohydrologische informatie is gebruik gemaakt van de Grondwaterkaart van Nederland van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO ('s-Hertogenbosch, Kaartbladen 45 West en 45 Oost). Hierin zijn de volgende regionale gegevens samengevat.

### **4.2 Regionale bodemopbouw**

De onderzoekslocatie ligt in de gemeente Lith. De gemiddelde maaiveldhoogte is circa 7 meter +NAP. De gemeente wordt doorsneden door de Peelrandbreuk. Het westelijke deel van de gemeente (Lith, Het Wild en Maren-Kessel) bevindt zich op de Centrale Slenk. Het oostelijke deel van de gemeente (Lithoijen, Teefelen en Oijen) bevindt zich op de Peelhorst. Plaatselijk kan de bodemopbouw afwijken van onderstaande gegevens.

De in het Holoceen gevormde deklaag, behorende tot de Nuenen Groep, bestaat uit klei, veen en lemig zand en heeft een dikte van slechts enkele meters. Ter plaatse van de Centrale Slenk bevindt zich onder deze slecht doorlatende deklaag het eerste watervoerend pakket bestaande uit de grofzandige formaties van Sterksel en Kreftenheye. Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van circa 70 meter. De scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket bestaat uit kleien en slibhoudende afzettingen van de formaties van Kedichem en Tegelen over een dikte van circa 35 meter. De bovenste helft van het tweede watervoerend pakket bestaat voornamelijk uit grove zanden behorende tot de formatie van Tegelen. Het onderste deel en het derde watervoerend pakket hebben dezelfde samenstelling en behoren tot de formaties van Tegelen, Oosterhout en Kiezeloöliet. De bovenste en onderste helft worden van elkaar gescheiden door kleien behorende tot de formatie van Belfeld. Ter plaatse van de Peelhorst ontbreken het tweede en derde watervoerend pakket. Reeds op circa 50 meter –NAP. Wordt de slecht doorlatende basis, bestaande uit fijne (schelphoudende) zanden, behorende tot de formatie van Breda aangetroffen.

### **4.3 Regionale grondwaterstromingsrichting**

De algemene stromingsrichting van het grondwater is noordwestelijk. Dit stromingspatroon wordt bepaald door de ondergrondse afstroming van de hoger gelegen gebieden in Noord-Brabant. De stromingsrichting van het freatisch grondwater wordt hoogstwaarschijnlijk beïnvloed door de stand van de nabijgelegen Maas.

## **5 HYPOTHESE**

Op basis van de beschikbare gegevens is de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie beschouwd kan worden als een onverdachte locatie met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging (ONV))

## **6 OPZET VAN HET ONDERZOEK**

### **6.1 Algemeen**

Verdeeld over de onderzoekslocatie zijn, conform de NEN 5740, acht boringen verricht tot circa 0,5 meter -mv (B01t/m B08). Twee van deze boringen zijn doorgezet tot circa 2,0 meter –mv voor de bemonstering van de ondergrond (B03 en B08). Eén van deze boringen is doorgezet tot circa 1,5 meter onder het oppervlakkig grondwaterniveau. In het boorgat van deze boring is een peilbuis geplaatst voor de bemonstering van het grondwater (Pb03).

Twee grondmengmonsters zijn geanalyseerd op de parameters van het NEN grondpakket. Voor het berekenen van de streef- en interventiewaarden zijn van de twee grondmengmonsters tevens de gehalten aan lutum en organisch stof bepaald. Het grondwater is geanalyseerd op het NEN grondwaterpakket.

## 6.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden, te weten het uitvoeren van de boringen, het plaatsen van de peilbuis, het bemonsteren van de grond en van het grondwater en de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters, zijn uitgevoerd volgens de methoden zoals aangegeven in de relevante NPR- en NEN-normen zoals beschreven in de beoordelingsrichtlijn “*Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek*” [2]. De situering van de boringen is opgenomen in bijlage 2. Alle boringen zijn op 13 augustus 2008 met handkracht uitgevoerd. Het grondwater is, na grondig afpompen, op 25 augustus 2008 bemonsterd. De pH en de geleidbaarheid (Ec) van het grondwater zijn in het veld bepaald.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onder certificaat VB-002/4

De boorwerkzaamheden en grondwatermonstername zijn uitgevoerd door de heer D.J.P. Peters.

## 6.3 Laboratoriumwerkzaamheden

De chemische analyses van de grond- en grondwatermonsters zijn uitgevoerd door een door de Raad voor Accreditatie erkend laboratorium. Voor de toegepaste analysemethoden wordt verwezen naar bijlage 4. De monsterrestanten en de niet-geanalyseerde grondmonsters zijn opgeslagen in een donkere ruimte, bij een temperatuur van +4 °C.

## 7 WIJZE VAN BEOORDELING EN INTERPRETATIE

De verontreinigingssituatie van de bodem kan worden beoordeeld door toetsing van de gemeten gehalten in grond- en grondwater aan interventie- en streefwaarden [3 & 4]. De streefwaarden geven het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. In het bodem-beschermingsbeleid geven zij het te bereiken en te behouden kwaliteitsniveau voor de bodem aan.

De interventiewaarden geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. Om van een “*geval van ernstige bodemverontreiniging*” te spreken dient voor ten minste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m<sup>3</sup> grond of 100 m<sup>3</sup> grondwater hoger te zijn dan de interventiewaarde.

In bijzondere situaties, zoals bij volkstuinen en bij kruipruimten, kan reeds bij een geringere omvang en bij gehalten beneden de interventiewaarden sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op grond van de daadwerkelijk optredende blootstelling aan de verontreiniging dient bekeken te worden of onaanvaardbare risico's voor mensen en/of ecosystemen optreden.

Uit de NEN 5740 [1] kan het volgende worden afgeleid. Uitvoering van vervolgonderzoek is in de meeste gevallen alleen noodzakelijk wanneer de concentratie van een stof de halve som van de streefwaarde en de interventiewaarde overschrijdt. Deze waarde wordt ook in de Leidraad Bodembescherming gehanteerd als de concentratiegrens waarboven een nader onderzoek moet worden uitgevoerd. Bij overschrijding van de interventiewaarde wordt vaak een nader onderzoek uitgevoerd om de ernst van de verontreiniging en de spoedeisendheid van de sanering te bepalen.

In onderhavig rapport wordt de volgende terminologie gebruikt om de mate van verontreiniging aan te geven:

- niet verontreinigd/verhoogd (-):  
de concentratie aan verontreiniging is lager dan of gelijk aan de streefwaarde;
- licht verontreinigd/verhoogd (+):  
de concentratie aan verontreiniging is hoger dan de streefwaarde maar lager dan of gelijk aan de halve som van de streef- en interventiewaarde;
- matig verontreinigd/verhoogd (++):  
de concentratie aan verontreiniging is hoger dan de halve som van de streef- en interventiewaarde maar lager dan of gelijk aan de interventiewaarde;
- sterk verontreinigd/verhoogd (+++):  
de concentratie aan verontreinigingen is hoger dan de interventiewaarde.

De streef- en interventiewaarden voor de vaste bodem zijn gerelateerd aan het lutum- en/of organisch stofgehalte van de bodem. Bij de berekening van de streef- en interventiewaarden van de vaste bodem is uitgegaan van gemeten lutum- en organisch stofgehalten. De streef- en interventiewaarden zijn opgenomen in bijlage 5. Hierbij wordt opgemerkt dat niet voor ieder geanalyseerd grondmonster de gehalten aan lutum en organisch stof zijn bepaald. Bij de toetsing is derhalve gebruik gemaakt van de meest vergelijkbare gehalten aan lutum en organisch stof ten opzichte van de bodemopbouw en de zintuiglijke waarnemingen ter plaatse.

## **8 RESULTATEN**

### **8.1 Zintuiglijke waarnemingen**

Voor de boorprofielbeschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 3. De bodem is vanaf maaiveld tot minimaal het diepste punt van de boringen, circa 3,25 meter –mv opgebouwd uit (humeuze/zandige) klei. Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen die op een mogelijke bodemverontreiniging duiden. Hierbij is ook gelet op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. De grondwaterstand bevond zich tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden op een diepte van circa 1,75 meter –mv.

De zuurgraad (pH) van het grondwater heeft een waarde van 6,21. De geleidbaarheid (Ec) heeft een waarde van 851  $\mu\text{S}/\text{cm}$ . De pH en de Ec hebben derhalve, voor deze regio, normale waarden.

## 8.2 Analyseresultaten en bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters zijn opgenomen in bijlage 4; de analyse- en toetsingsresultaten zijn samengevat in de tabel 1.

**Tabel 1: Toetsingsresultaten grond en grondwater**

monster boring meter –mv	Grond				Grondwater	
	MM1 B01 t/m B08 0,0-0,5		MM2 B02 en B08 0,5-1,0		Pb3 B03 filter van 1,75 tot 3,25	
<b>bijmenging</b>	-		-		-	
<b>metalen</b>						
barium	-		-		+	87
cadmium	-		-		-	
kobalt	+	8	+	7	-	
koper	-		-		-	
kwik	-		-		-	
lood	-		-		-	
molybdeen	-		-		-	
nikkel	-		-		-	
zink	+	90	-		-	
<b>PAK</b>	-		-			
<b>gechloreerde kwst.</b>					-	
<b>aromatische kwst.</b>						
benzeen					-	
tolueen					-	
ethylbenzeen					-	
xylenen					#	0,3
<b>minerale olie</b>	-		-		-	
<b>naftaleen</b>	-		-		-	
<b>polychloorbifenylen</b>						
PCBs (7)	#	0,05	#	0,05		

Verklaring van tekens:

- niets vermeld betekent niet geanalyseerd
- ≤ streefwaarde
- + > streefwaarde en ≤ halve som streef- en interventiewaarde
- ++ > halve som streef- en interventiewaarde en ≤ interventiewaarde
- +++ > interventiewaarde
- # betreft de minimale rapportagegrens conform het SIKB protocol voor somparameters, van de som zijn geen van deze individuele parameters verhoogd aangetoond  
gehalten in grond in mg/kg d.s.; gehalten in het grondwater in µg/l

## 8.3 Interpretatie

In zowel de toplaag (MM1) als ondergrond (MM2) van de vaste bodem is een licht verhoogde gehalte aan kobalt gemeten. In de toplaag (MM1) van de vaste bodem is tevens een licht verhoogd gehalte aan zink gedetecteerd. Dergelijke licht verhoogde gehalten aan kobalt en zink kunnen van nature in de bodem voorkomen en vormen derhalve geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader of aanvullend onderzoek.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis Pb03 is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten. Licht verhoogde gehalten aan barium kunnen van nature in het grondwater voorkomen en vormen derhalve geen aanleiding voor het uitvoeren van nader of aanvullend onderzoek.



## 9 **CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN**

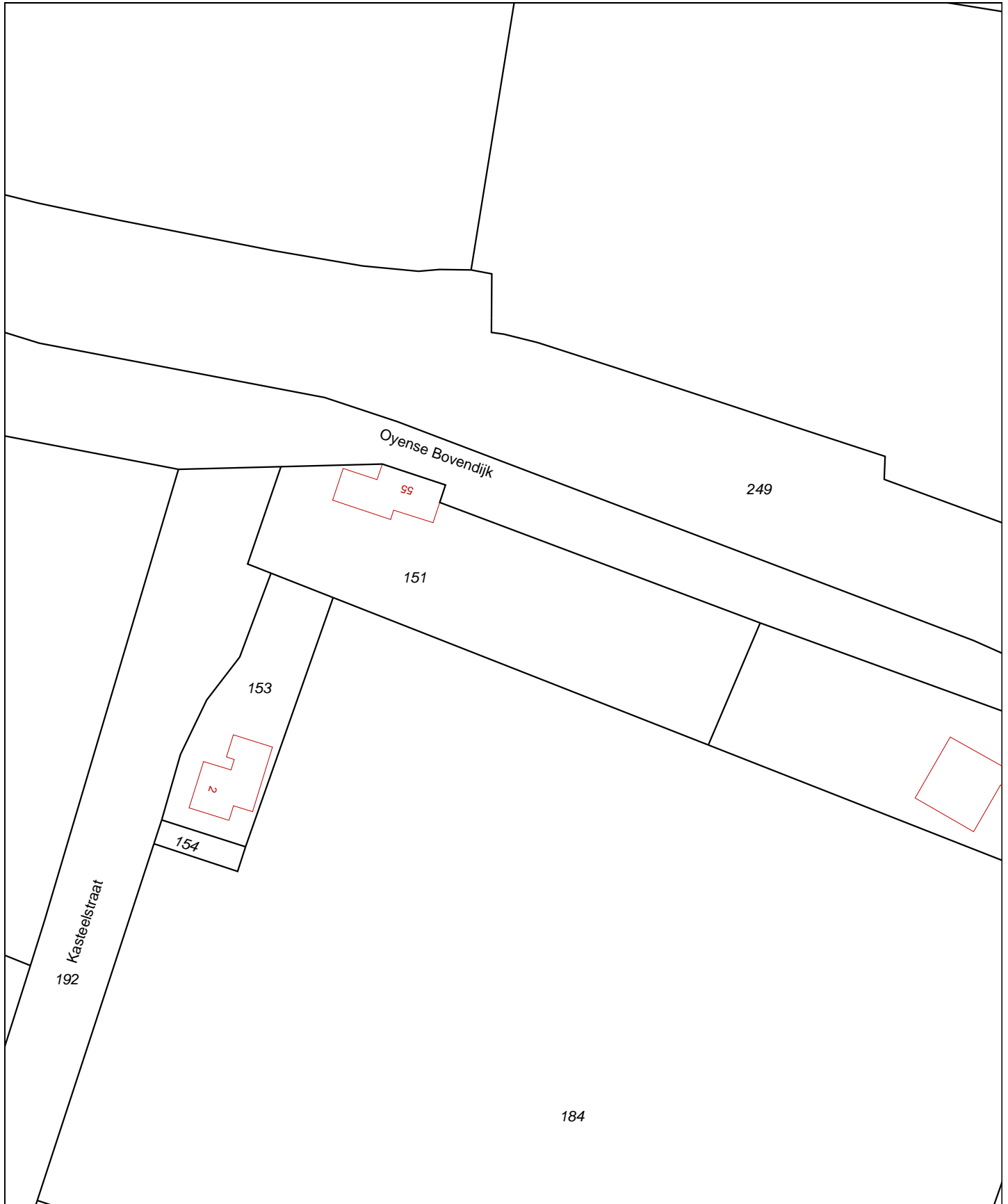
Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Oijense Bovendijk 55 te Oijen, kadastraal bekend onder gemeente Oijen, sectie F, nummer 151, blijkt dat de toplaag van de vast bodem licht verontreinigd is met kobalt en zink. In de ondergrond van de vaste bodem is eveneens een lichte verontreiniging met kobalt gedetecteerd. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium gemeten. De hypothese zoals verwoord in hoofdstuk 5 dient derhalve te worden verworpen. De licht verhoogde gehalten zijn echter dermate laag dat, ons inziens, nader of aanvullend onderzoek niet zinvol is. Tegen de eventuele bebouwing van het perceel zijn, ons inziens, geen milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Opgemerkt wordt dat wij slechts een adviserende taak hebben en dat het bevoegd gezag de noodzaak tot de uitvoering van nader of aanvullend onderzoek vaststelt.

Alhoewel het onderzoek met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen is uitgevoerd dient opgemerkt te worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef waarbij een relatief gering aantal boringen en analyses wordt uitgevoerd. Niet geheel uitgesloten kan worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetroffen.

## 10 **REFERENTIES**

1. NEN 5740, oktober 1999. Bodem, onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek [13.080.01]. NNI, Delft.
2. Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer, Beoordelingsrichting voor het SIKB procescertificaat Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodemonderzoek, BRL SIKB 2000, Gouda, 3 maart 2005.
3. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, 1999. Leidraad bodembescherming, 14<sup>e</sup> aflevering. SDU uitgeverij, 's-Gravenhage.
4. Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering, 4 februari 2000, nummer DBO/1999226863.



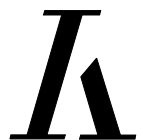
0 m 10 m 50 m

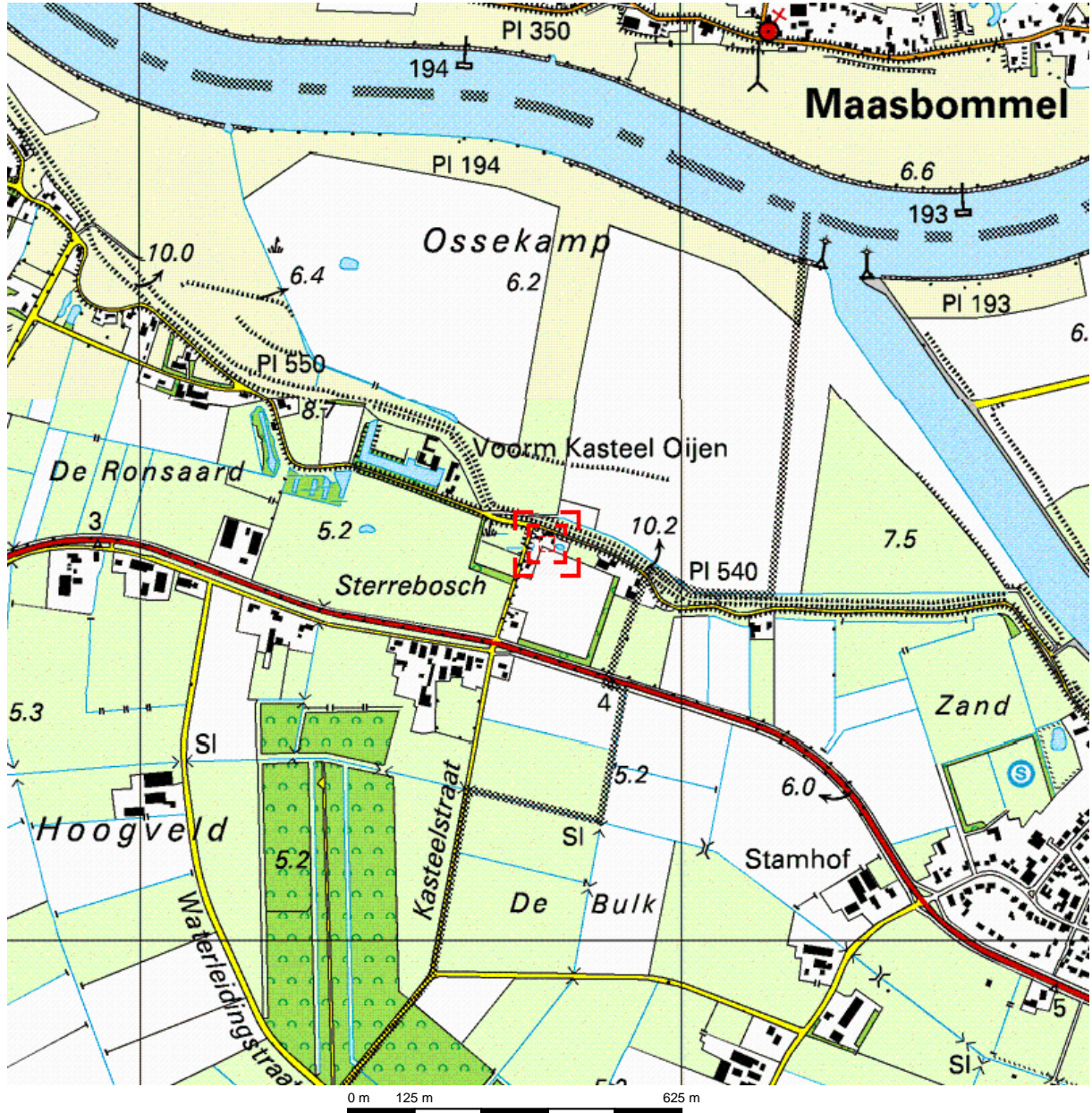
Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:1000

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Bebauwing
- Overige topografie

Kadastrale gemeente OIJEN  
Sectie F  
Perceel 151





Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

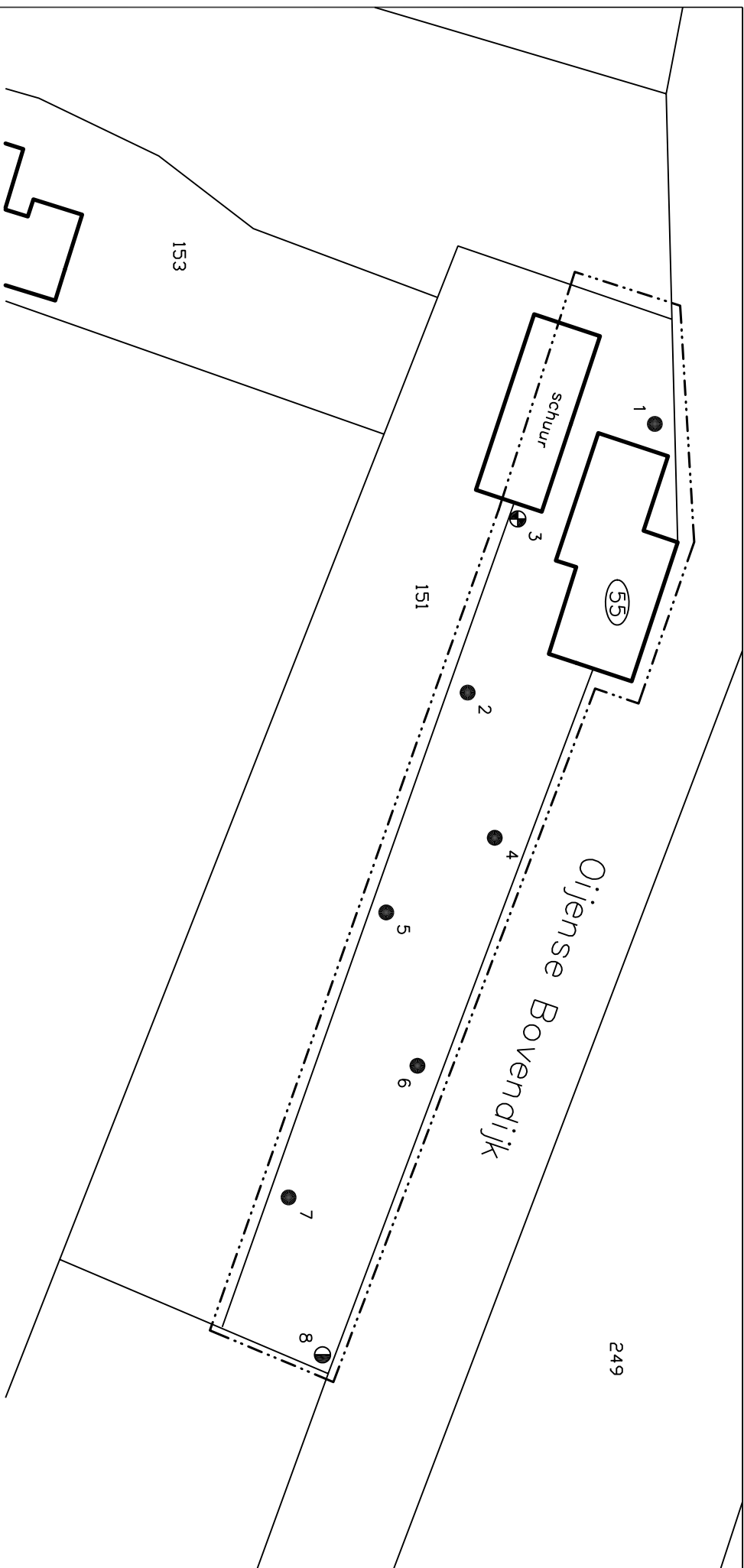
Hier bevindt zich Kadastraal object OIJEN F 151

Oijense Bovendijk 55, 5394 LA OIJEN

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



<p><b>bebouwd gebied</b></p> <p>a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p><b>wegen</b></p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelpad fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p><b>spoorwegen</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driesporig spoorweg: viersporig a station b laadperron tram a metro bovengronds b metrostation</p> <p><b>hydrografie</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b stuw c duiker d sluis</p> <p><b>bodemgebruik</b></p> <p>a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal</p>	<p><b>overige symbolen</b></p> <p>a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c viampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolenkje d windturbine a oliepompijninstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c poldergemaal a begraafplaats b boom c paal d opslagtank a kampeerterein b sportcomplex c ziekenhuis schietbaan afrastrering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	---	--



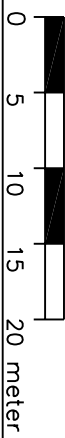
**LEGENDA**


- Boring (basis 0.0 tot 0.5 meter – mv)
- ⊙ Boring (basis 0.0 tot 2.0 meter – mv)
- ⊕ Boring met peilbuis

- Ⓜ Huisnummer
- Bebauwing
- - - - Onderzoeklocatie



Aan de motivering van deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Tekening : 08.10616	Schaal : 1:500	Gemeente: OIJEN
Datum : 15-08-2008	Getekend: MV	Sectie: F
NIPA milieutechniek b.v.	Formaat : A4	Perceelsnr.: 151 ged.
		
Projectcode : 10616 Adres : Oijense Bovendijk		

# Legenda (conform NEN 5104)

## grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

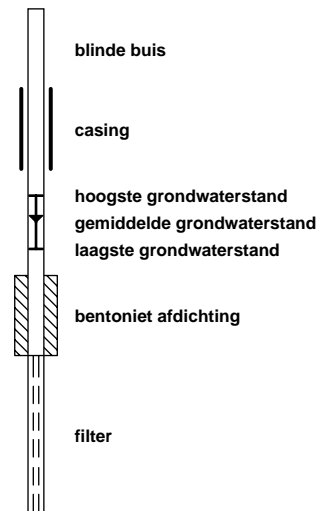
## zand

	Zand, kleiig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

## veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleiig
	Veen, sterk kleiig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

## peilbuis



## klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

## leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

## overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

## geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

## olie

	geen olie-water reactie
	zwakke olie-water reactie
	matige olie-water reactie
	sterke olie-water reactie
	uiterste olie-water reactie

## p.i.d.-waarde

	>0
	>1
	>10
	>100
	>1000
	>10000

## monsters

	geroerd monster
	ongeroerd monster

## overig

	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand
	slib
	water



---



---

**ANALYSECERTIFICAAT**


---

**Project code** : 264998  
**Project omschrijving** : 10616 Oijense Bovendijk 55 te Oijen  
**Opdrachtgever** : NIPA Milieutechniek b.v

---

**Monsterreferenties**  
 3582042 = Pb3

---

**Opgegeven bemon.datum** : 25/08/2008  
**Ontvangstdatum opdracht** : 25/08/2008  
**Monstercode** : 3582042  
**Matrix** : Grondwater

---

**Anorganische parameters - metalen**
*Metalen ICP-MS (opgelost):*

S barium (Ba)	µg/l	87
S cadmium (Cd)	µg/l	0,1
S kobalt (Co)	µg/l	4,4
S koper (Cu)	µg/l	2
S kwik (Hg)	µg/l	< 0,05
S lood (Pb)	µg/l	< 1
S molybdeen (Mo)	µg/l	< 1
S nikkel (Ni)	µg/l	10
S zink (Zn)	µg/l	6

---

**Organische parameters - niet aromatisch**

S minerale olie (florisil clean-up) µg/l < 100

---

**Organische parameters - aromatisch**
*Vluchtige aromaten:*

S styreen	µg/l	< 0,2
S benzeen	µg/l	< 0,2
S toluen	µg/l	< 0,2
S ethylbenzeen	µg/l	< 0,2
S xyleen (ortho)	µg/l	< 0,2
S xylenen (som m+p)	µg/l	< 0,2
S naftaleen	µg/l	< 0,2
S som xylenen	µg/l	0,3
S som aromaten BTEXXSN	µg/l	1,0

---

**Organische parameters - gehalogeneerd**
*Vluchtige chlooralifaten:*

S dichloormethaan	µg/l	< 1,0
S 1,1-dichloorethaan	µg/l	< 0,5
S 1,2-dichloorethaan	µg/l	< 0,5
S 1,1-dichlooretheen	µg/l	< 0,5
S 1,2-dichlooretheen (trans)	µg/l	< 0,5
S 1,2-dichlooretheen (cis)	µg/l	< 0,5
S 1,1-dichloorpropan	µg/l	< 0,1
S 1,2-dichloorpropan	µg/l	< 0,5
S 1,3-dichloorpropan	µg/l	< 0,5
S trichloormethaan	µg/l	< 0,1
S tetrachloormethaan	µg/l	< 0,1
S 1,1,1-trichloorethaan	µg/l	< 0,1
S 1,1,2-trichloorethaan	µg/l	< 0,1
S trichlooretheen	µg/l	< 0,1
S tetrachlooretheen	µg/l	< 0,1
S vinylchloride	µg/l	< 0,5
S tribroommethaan	µg/l	< 0,5
S som dichloorpropanen	µg/l	0,8
S som C+T dichlooretheen	µg/l	0,7
S som chlooralifaten	µg/l	4,3

---

---

---

**ANALYSECERTIFICAAT**

---

**Project code** : 264998  
**Project omschrijving** : 10616 Oijense Bovendijk 55 te Oijen  
**Opdrachtgever** : NIPA Milieutechniek b.v

---

## Opmerkingen m.b.t. analyses

---

### Opmerking(en) algemeen

#### Sommatie van concentraties voor groepsparameters

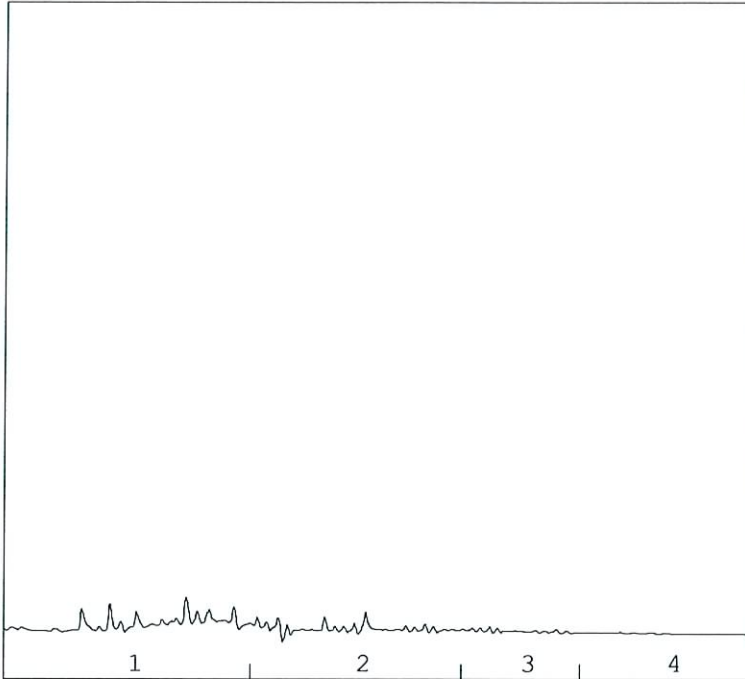
De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

---

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3582042  
Uw referentie : Pb3  
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



→  
oliefractieverdeling

OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	83 %
2) fractie C20 t/m C29	12 %
3) fractie C30 t/m C35	2 %
4) fractie C36 t/m C40	3 %

totale minerale olie gehalte: <100 µg/l

**ANALYSEMETHODE**

Vorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.  
Vorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.  
Vorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.  
Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.  
Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

**De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:**

Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.  
PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.  
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)



## ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 263848  
 Project omschrijving : 10616-OIJENSE BOVENDIJK 55  
 Opdrachtgever : NIPA Milieutechniek b.v

**Monsterreferenties**

3383529 = MM1:01(0-50)+03(0-50)+02(0-50)+04(0-50)+05(0-50)+07(0-50)+06(0-50)+08(0-50)  
 3383530 = MM2:02(50-70)+08(50-100)

Opgegeven bemon.datum	:	13/08/2008	13/08/2008
Ontvangstdatum opdracht	:	14/08/2008	14/08/2008
Monstercode	:	3383529	3383530
Matrix	:	Grond	Grond

**Monstervoorbewerking**

S NEN5709 (steekmonster)	uitgevoerd	uitgevoerd
S voorbewerking NEN5709	uitgevoerd	uitgevoerd

**Algemeen onderzoek - fysisch**

S droogrest	%	86,6	84,3
S organische stof (gec. voor lutum)	%	2,2	1,7
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	11,9	15,1

**Anorganische parameters - metalen**
*Metalen ICP-AES:*

S barium (Ba)	mg/kg ds	88	75
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,42	0,42
S kobalt (Co)	mg/kg ds	8	7
S koper (Cu)	mg/kg ds	18	14
S kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	0,05	0,05
S lood (Pb)	mg/kg ds	24	23
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 0,8	< 0,9
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	16	13
S zink (Zn)	mg/kg ds	90	78

**Organische parameters - niet aromatisch**

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 50	< 50
-------------------------------------	----------	------	------

**Organische parameters - aromatisch**
*Polycyclische koolwaterstoffen:*

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10
S fenanthreen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10
S anthraceen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10
S fluorantheen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10
S benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10
S chryseen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10
S benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10
S indeno(1,2,3cd)pyreen	mg/kg ds	< 0,10	< 0,10
S som PAK (10)	mg/kg ds	0,70	0,70

**Organische parameters - gehalogeneerd**
*Polychloorbifenylen:*

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,01	< 0,01
S som PCBs (6)	mg/kg ds	0,04	0,04
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,05	0,05

- Dit analyse-certificaat is nog niet gevalideerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

---

---

**ANALYSECERTIFICAAT**

---

**Project code** : 263848  
**Project omschrijving** : 10616-OIJENSE BOVENDIJK 55  
**Opdrachtgever** : NIPA Milieutechniek b.v

---

## Opmerkingen m.b.t. analyses

---

### Opmerking(en) algemeen

#### Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum)

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd voor het in het analyse certificaat gerapporteerde gehalte lutum. Indien het lutum gehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutum gehalte van 5,4% (gemiddeld lutum gehalte Nederlandse bodem, AS 3010, prestatieblad organische stof gehalte in grond).

#### Sommatie van concentraties voor groepsparameters

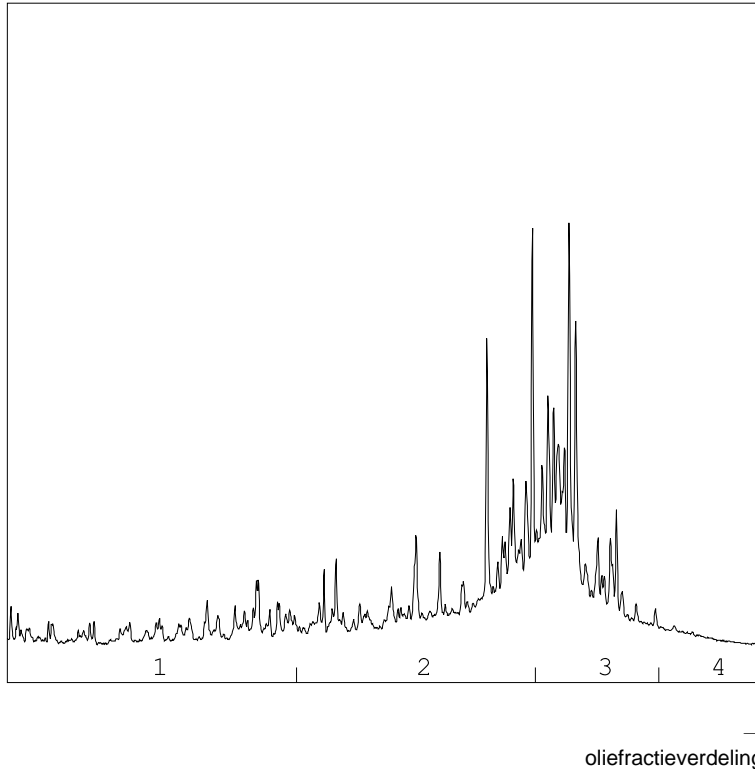
De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

---

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383529  
Uw referentie : MM1:01(0-50)+03(0-50)+02(0-50)+04(0-50)+05(0-50)+07(0-50)+06(0-50)+08(0-50)  
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	2 %
2) fractie C20 t/m C29	32 %
3) fractie C30 t/m C35	63 %
4) fractie C36 t/m C40	4 %

totale minerale olie gehalte: <50 mg/kg ds

**ANALYSEMETHODE**

Vorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.  
Vorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.  
Vorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.  
Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.  
Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

**De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:**

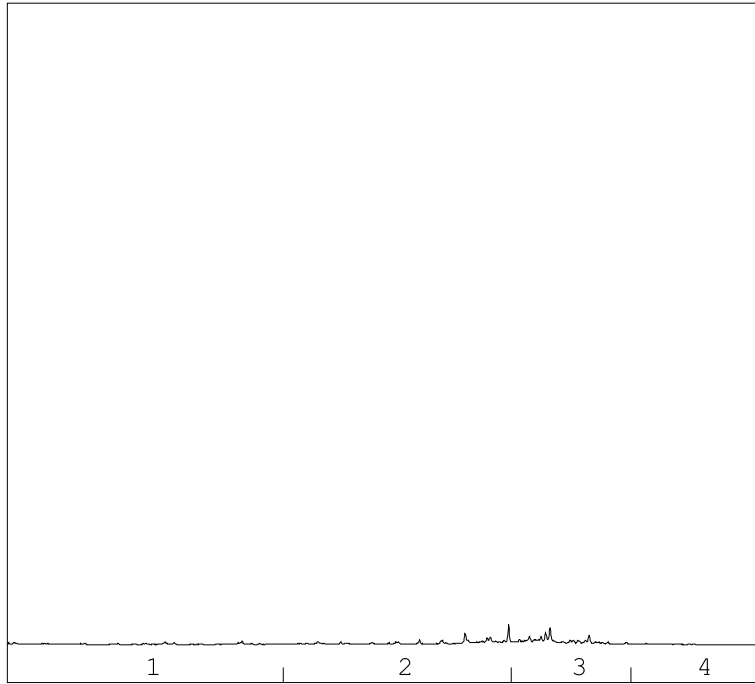
Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.  
PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.  
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

## OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 3383530  
Uw referentie : MM2:02(50-70)+08(50-100)  
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

## OLIECHROMATOGRAM



→  
oliefractieverdeling

## OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie C10 t/m C19	<1 %
2) fractie C20 t/m C29	43 %
3) fractie C30 t/m C35	57 %
4) fractie C36 t/m C40	<1 %

**totale minerale olie gehalte: <50 mg/kg ds**

## ANALYSEMETHODE

Vorbewerking grond : Hexaanextractie gebaseerd op NEN 5733, incl. florisil clean-up.  
Vorbewerking AP04 : Petroleum-etherextractie conform NEN 5733, incl. florisil clean-up.  
Vorbewerking water : Hexaanextractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.  
Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.  
Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

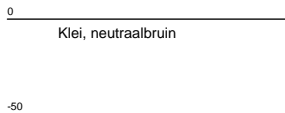
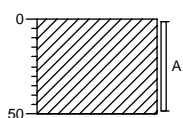
**De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:**

Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.  
PAK clean-up : Verwijdert nagenoeg alle PAK-verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.  
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

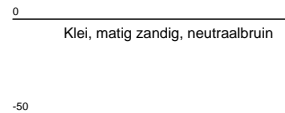
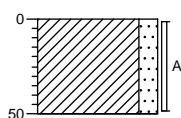
**Boring: 01**

GWS:  
Opmerking:



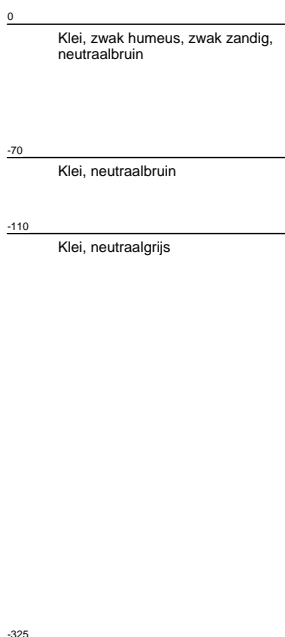
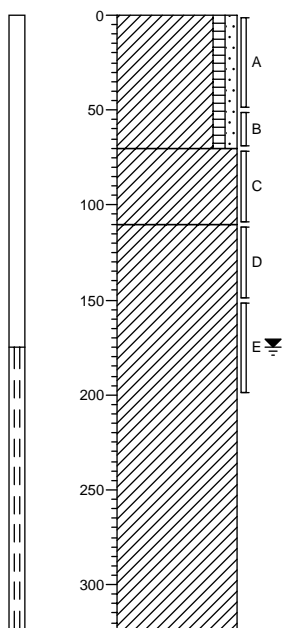
**Boring: 02**

GWS:  
Opmerking:



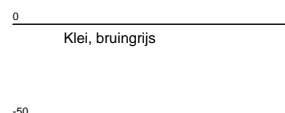
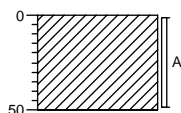
**Boring: 03**

GWS: 175  
Opmerking:



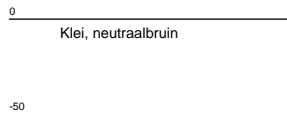
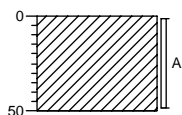
**Boring: 04**

GWS:  
Opmerking:



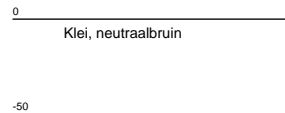
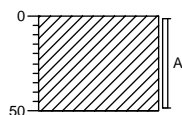
**Boring: 05**

GWS:  
Opmerking:



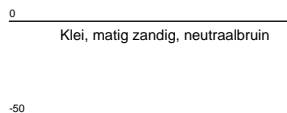
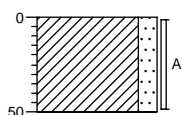
**Boring: 06**

GWS:  
Opmerking:



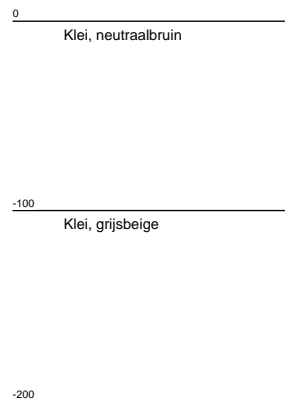
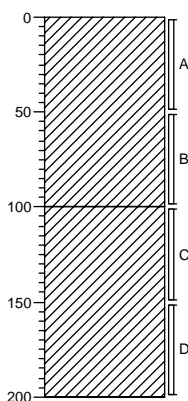
**Boring: 07**

GWS:  
Opmerking:



**Boring: 08**

GWS:  
Opmerking:



<b>organisch stofgehalte</b>	<b>2,2 %</b>					
<b>lutumgehalte</b>	<b>11,9 % (kleiner dan)</b>					
	<b>grond in mg/ kgds</b>			<b>grondwater in µg/l</b>		
<b>metalen</b>	<b>S</b>	<b>1/2*(S+I)</b>	<b>I</b>	<b>S</b>	<b>1/2*(S+I)</b>	<b>I</b>
arsen	20,64	29,89	39,14	10,00	35,00	60,00
barium	92,39	226,64	360,89	50,00	337,50	625,00
cadmium	0,54	4,32	8,09	0,40	3,20	6,00
chrom	73,80	177,12	280,44	1,00	15,50	30,00
cobalt	5,33	73,76	142,19	20,00	60,00	100,00
koper	23,46	73,64	123,82	15,00	45,00	75,00
kwik	0,24	4,16	8,09	0,05	0,18	0,30
molybdeen	3,00	101,50	200,00	5,00	152,50	300,00
lood	64,10	231,89	399,68	15,00	45,00	75,00
nikkel	21,90	76,65	131,40	15,00	45,00	75,00
vanadium	26,28	91,35	156,43			70,00
zink	89,00	273,36	457,71	65,00	432,50	800,00
<b>overige parameters</b>						
minerale olie	11,00	555,50	1.100,00	50,00	325,00	600,00
PAK	1,00	20,50	40,00	-	-	-
polychloorbifenylen (som 7)	0,00	0,11	0,22	0,01	0,01	0,01
som DDT, DDE & DDD	0,00	0,44	0,88	0,004 ng/l	0,01	0,01
som al-, diel- en endrin	0,001	0,44	0,88	-	0,05	0,10
som HCH	0,00	0,22	0,44	0,00	0,50	1,00
<b>aromatische kwst</b>						
benzeen	0,00	0,11	0,22	0,20	15,10	30,00
tolueen	0,00	14,30	28,60	7,00	503,50	1000,00
ethylbenzeen	0,01	5,50	11,00	4,00	77,00	150,00
xylenen	0,02	2,76	5,50	0,20	35,10	70,00
naftaleen	-	-	-	0,01	35,01	70,00
<b>gechloreerde kwst</b>						
vinylchloride	0,00	0,01	0,02	0,01	2,51	5,00
dichloormethaan	0,09	1,10	2,20	0,01	500,01	1000,00
1,1-dichloorethaan	0,00	1,65	3,30	7,00	453,50	900,00
1,2-dichloorethaan	0,00	0,44	0,88	7,00	203,50	400,00
1,1-dichlooretheen	0,02	0,03	0,07	0,01	5,01	10,00
1,2-dichlooretheen (cis & trans)	0,04	0,11	0,22	0,01	10,01	20,00
1,1,1-trichloorethaan	0,02	1,65	3,30	0,01	150,01	300,00
1,1,2-trichloorethaan	0,09	1,10	2,20	0,01	65,01	130,00
trichloormethaan (chloroform)	0,00	1,10	2,20	6,00	203,00	400,00
tetrachloormethaan (tetra)	0,09	0,15	0,22	0,01	5,01	10,00
trichlooretheen (tri)	0,02	6,61	13,20	24,00	262,00	500,00
tetrachlooretheen (per)	0,000	0,44	0,88	0,01	20,01	40,00
dichloorfenolen				0,20	15,10	30,00
dichloorpropanen	0,06	3,03	6,00	0,80	40,40	80,00

I Interventiewaarde

S Streefwaarde

- Geen streef- of interventiewaarde bekend

<b>organisch stofgehalte</b>	1,7 %					
<b>lutumgehalte</b>	15,1 %					
	grond in mg/ kgds			grondwater in µg/l		
<b>metalen</b>	<b>S</b>	<b>1/2*(S+I)</b>	<b>I</b>	<b>S</b>	<b>1/2*(S+I)</b>	<b>I</b>
arsen	21,84	31,63	41,42	10,00	35,00	60,00
barium	108,90	267,15	425,40	50,00	337,50	625,00
cadmium	0,56	4,47	8,37	0,40	3,20	6,00
chrom	80,20	192,48	304,76	1,00	15,50	30,00
cobalt	6,23	86,15	166,08	20,00	60,00	100,00
koper	25,26	79,29	133,32	15,00	45,00	75,00
kwik	0,25	4,34	8,44	0,05	0,18	0,30
molybdeen	3,00	101,50	200,00	5,00	152,50	300,00
lood	67,10	242,74	418,39	15,00	45,00	75,00
nikkel	25,10	87,85	150,60	15,00	45,00	75,00
vanadium	30,12	104,70	179,29			70,00
zink	98,30	301,92	505,54	65,00	432,50	800,00
<b>overige parameters</b>						
minerale olie	10,00	505,00	1.000,00	50,00	325,00	600,00
PAK	1,00	20,50	40,00	-	-	-
polychloorbifenylen (som 7)	0,00	0,10	0,20	0,01	0,01	0,01
som DDT, DDE & DDD	0,00	0,40	0,80	0,004 ng/l	0,01	0,01
som al-, diel- en endrin	0,001	0,40	0,80	-	0,05	0,10
som HCH	0,00	0,20	0,40	0,00	0,50	1,00
<b>aromatische kwst</b>						
benzeen	0,00	0,10	0,20	0,20	15,10	30,00
tolueen	0,00	13,00	26,00	7,00	503,50	1000,00
ethylbenzeen	0,01	5,00	10,00	4,00	77,00	150,00
xylenen	0,02	2,51	5,00	0,20	35,10	70,00
naftaleen	-	-	-	0,01	35,01	70,00
<b>gechloreerde kwst</b>						
vinylchloride	0,00	0,01	0,02	0,01	2,51	5,00
dichloormethaan	0,08	1,00	2,00	0,01	500,01	1000,00
1,1-dichloorethaan	0,00	1,50	3,00	7,00	453,50	900,00
1,2-dichloorethaan	0,00	0,40	0,80	7,00	203,50	400,00
1,1-dichlooretheen	0,02	0,03	0,06	0,01	5,01	10,00
1,2-dichlooretheen (cis & trans)	0,04	0,10	0,20	0,01	10,01	20,00
1,1,1-trichloorethaan	0,01	1,50	3,00	0,01	150,01	300,00
1,1,2-trichloorethaan	0,08	1,00	2,00	0,01	65,01	130,00
trichloormethaan (chloroform)	0,00	1,00	2,00	6,00	203,00	400,00
tetrachloormethaan (tetra)	0,08	0,14	0,20	0,01	5,01	10,00
trichlooretheen (tri)	0,02	6,01	12,00	24,00	262,00	500,00
tetrachlooretheen (per)	0,000	0,40	0,80	0,01	20,01	40,00
dichloorfenolen				0,20	15,10	30,00
dichloorpropanen	0,06	3,03	6,00	0,80	40,40	80,00

I Interventiewaarde

S Streefwaarde

- Geen streef- of interventiewaarde bekend







# BRANDWEER

Gemeente Oss  
 Mevr. E Broeksteeg  
 Ruimtelijke Ontwikkeling Landelijk gebied  
 Postbus 5  
 5340 BA OSS

Ident.nr.:	GEMEENTE OSS				
Corr.nr.:	1.732.212				
	464877				
Datum	11 MEI 2012				
Verblijfsgebied	SROL				
Kopie	B	S	1	2	3
				4	5

Orthenseweg 2b  
 5212 XA s-Hertogenbosch  
 Postbus 218  
 5201 AE s-Hertogenbosch  
 Telefoon 073-6889555  
 Fax 073-6889599  
 info@brwbn.nl  
 www.brwbn.nl

Datum 06-05-2012 Behandeld door P. de Kort Bijlage -  
 Onze referentie Telefoon 0412-685802  
 Uw referentie - E-mail Risicobeheersing.BRWBN@oss.nl  
 Onderwerp Advies externe veiligheid Oijense Bovendijk 55 Oijen

Geachte mevrouw Broeksteeg,

Op 29 maart ontving ik van u een verzoek om advies over het aspect Externe Veiligheid t.b.v. een nieuwe ontwikkeling, het realiseren van drie extra slaapunits, een buitenkeuken en een sanitair gebouwtje. In de inleiding van het bestemmingsplan staat de Oijense Buitendijk als adres beschreven, dit is Oijense Bovendijk.

De Veiligheidsregio adviseert in het kader van een verantwoord ruimtelijk besluit over de aspecten t.a.v. zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid ten tijde van een incident. In deze brief zal ik hierop ingaan.

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de Maas waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De inrichting ligt direct achter de dijk. De afstand tussen de inrichting en het water, indien de Maas buiten haar oevers treed bedraagt ca 20 meter. Het maatgevend scenario is een plasbrand veroorzaakt door het in brand raken van een brandbare vloeistof uit een lekkend schip. De kans hierop is bijzonder klein.

Door de beperkte afstand en de hoge hittestraling welke gepaard gaat met een plasbrand zal de woning naar waarschijnlijkheid in brand raken en kunnen de bewoners gewond raken. Ik acht een advies voor dit plan echter niet noodzakelijk omdat er geen sprake is van een significant groepsrisico en de voorgenomen wijziging geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen

**Conclusie:** Er zijn geen belemmeringen om de gewenste ontwikkeling toe te staan.

Voor vragen kunt u contact opnemen met dhr. P de Kort, Brandweer Brabant Noord, afdeling risicobeheersing, te bereiken onder telefoonnummer 0412-685802.

Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Brabant-Noord,  
 Specialist Risico's en Veiligheid.

P. de Kort