

# Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013

Bijlage 16 - Ruimtelijke onderbouwing  
Hoogveldsestraat 11, Oijen





# Bestemmingsplan Buitengebied Lith -2013

Bijlage 16 - Ruimtelijke onderbouwing Hoogveldsestraat 11, Oijen



# PLANOMAR

PLANOLOGISCH ADVIESBUREAU



## Ruimtelijke onderbouwing 'Hoogveldsestraat 11, Oijen

April 2013





**Gemeente Oss**

## **Ruimtelijke Onderbouwing**

**Hoogveldsestraat 11, Oijen**

### **Gegevens opdrachtgever**

Naam : A. vd Heuvel  
Adres : Hoogveldsestraat 11  
Postcode : 5394 LH  
Plaats : Oijen  
Gemeente : Oss  
Telefoon : 0412-492914



### **Gegevens adviesbureau**

Naam : Planomar  
Contactpersoon : N. van de Goor  
Adres : Obrechtstraat 3G  
Postcode : 5344 AT  
Plaats : Oss  
Telefoon : 0412-648499  
e-mail : nvdgoor@planomar.nl  
internet : www.planomar.nl

<b>Naam document</b>	<i>Ruimtelijke Onderbouwing 'Hoogveldsestraat 11, Oijen'</i>
<b>Versie 1</b>	<i>Augustus 2011</i>
<b>Versie 2</b>	<i>Januari 2012</i>
<b>Versie 3</b>	<i>Maart 2013</i>
<b>Versie 4</b>	<i>April 2013</i>
<b>Paraaf</b>	<i>N. van de Goor</i>





# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>7</b>
1.1. Aanleiding	
1.2. Leeswijzer	
<b>2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL</b>	<b>9</b>
2.1. Projectgebied	
2.2. Gebiedsprofiel	
2.3. Projectprofiel	
2.3.1 Huidige situatie	
2.3.2 Beoogde situatie	
<b>3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER</b>	<b>17</b>
3.1. Provinciaal beleid	
3.2. Gemeentelijk beleid	
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>23</b>
4.1 Algemeen	
4.2 Flora en Fauna	
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	
4.4 Bodem	
4.5 Geluid	
4.6 Water	
4.7 Luchtkwaliteit	
4.8 Bedrijven en milieuzonering	
4.9 Externe veiligheid	
4.10 Kabels en leidingen	
<b>5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>29</b>
<b>6. PROCEDURE</b>	<b>31</b>
<b>7. MOTIVATIE EN CONCLUSIE</b>	<b>33</b>

## **BIJLAGEN**



# 1. INLEIDING

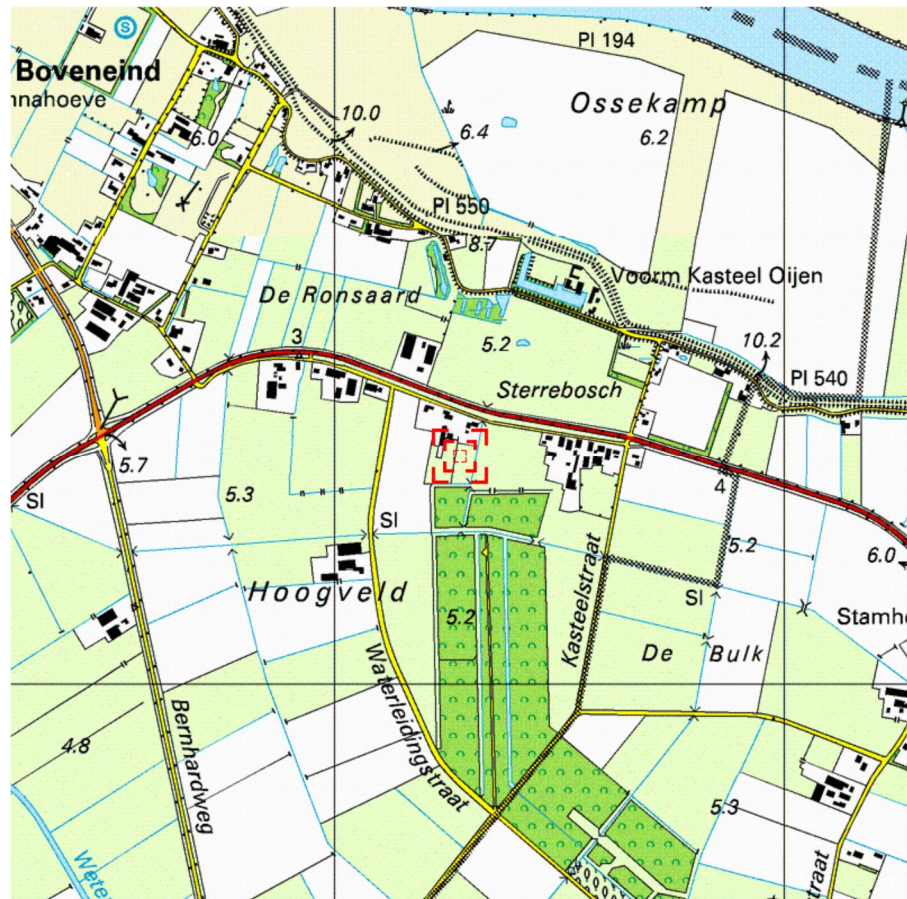
## 1.1 Aanleiding

Het perceel (projectlocatie) aan de Hoogveldsestraat 11 te Oijen is in eigendom van dhr. C.H. van den Heuvel. Onderhavig perceel is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Oijen, sectie F, nummer 168 en is ruimtelijk beschouwd onderdeel van de kern Oijen. De projectlocatie beslaat een oppervlakte 6685 m<sup>2</sup>.

Het betreft hier een bestaand bedrijf, die in verband met nieuwe vraag (o.a. zomer- en winterbanden) extra opslagcapaciteit nodig heeft. Hierdoor zou het bestemmingsvlak verruimt dienen te worden van 2.400 m<sup>2</sup> naar 2.700 m<sup>2</sup> en het bebouwingsvlak voor bedrijfsbebouwing (excl. woning en bijgebouwen) totaal 355 m<sup>2</sup>.

Hiermee wordt bestemmingsvlak 'bedrijven' in overeenstemming gebracht met de afspraken zoals die in de 25<sup>ste</sup> partiële herziening buitengebied van de voormalige gemeente Lith destijds zijn overeengekomen, doch niet goed in het vigerende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Lith zijn doorgevoerd. Daarnaast wil cliënt een uitbreiding van het gecorrigeerde bestemmingsvlak en een uitbreiding van het bebouwingsvlak aan de achterzijde.

Hierdoor worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor het garagebedrijf aan Hoogveldsestraat 11 te Oijen verruimd, welke benodigd zijn in verband met de opslag van autobanden en auto-onderdelen.



Onderhavig locatie is opgenomen in het thans vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2002'. Genoemd bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 januari 2002 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant goedgekeurd op 17 december 2002.

Burgemeester en wethouders hebben via de brief d.d. 28 april 2011 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan van opdrachtgever voor het aanpassen en uitbreiden van het bestemmingsvlak aan de Hoogveldsestraat 11 te Oijen.

De gemeente heeft daarbij aangegeven dat het initiatief meegenomen kan worden in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013'. Hiervoor dient door middel van een nadere ruimtelijke onderbouwing de haalbaarheid van het plan te worden aangetoond.

## **1.2 Leeswijzer**

In paragraaf 2 van deze onderbouwing wordt het gebieds- en projectprofiel geschetst. Paragraaf 3 geeft inzicht in de relevante beleidskaders. De omgevingsaspecten worden belicht in paragraaf 4. In de paragrafen 5, 6 en 7 worden respectievelijk de economische uitvoerbaarheid, de te volgen procedure, een motivatie en conclusie gepresenteerd.

## 2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

### 2.1 Gebiedsprofiel

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de voormalige gemeente Lith, momenteel is deze gemeente gefuseerd met de gemeente Oss. De locatie is gelegen tussen de kern Oijen en de kern Macharen, ten zuidoosten van de kern Oijen. Oijen is een dorp in de gemeente Oss en behoorde vroeger tot de gemeente Oijen en Teeffelen en tot 2010 tot de gemeente Lith. Vroeger lag Oijen in Gelderland, waar het behoorde tot het Land van Maas en Waal. In 1814 werd de Maas als provinciegrens aangewezen en behoorde Oijen bij Brabant.

De omgeving van de projectlocatie bevat grotendeels een kleinschalig landbouwgebied. In de nabije omgeving van de projectlocatie bevinden zich enkele agrarische bedrijven.



Figuur 2: Plangebied omstreeks 1903

Aan de Hoogveldsestraat bevinden zich enkele karakteristieke woningen, zoals aan Hoogveldsestraat 7, Hoogveldsestraat 13 en Hoogveldsestraat 15.



Figuur 3: karakteristieke woningen Hoogveldsestraat

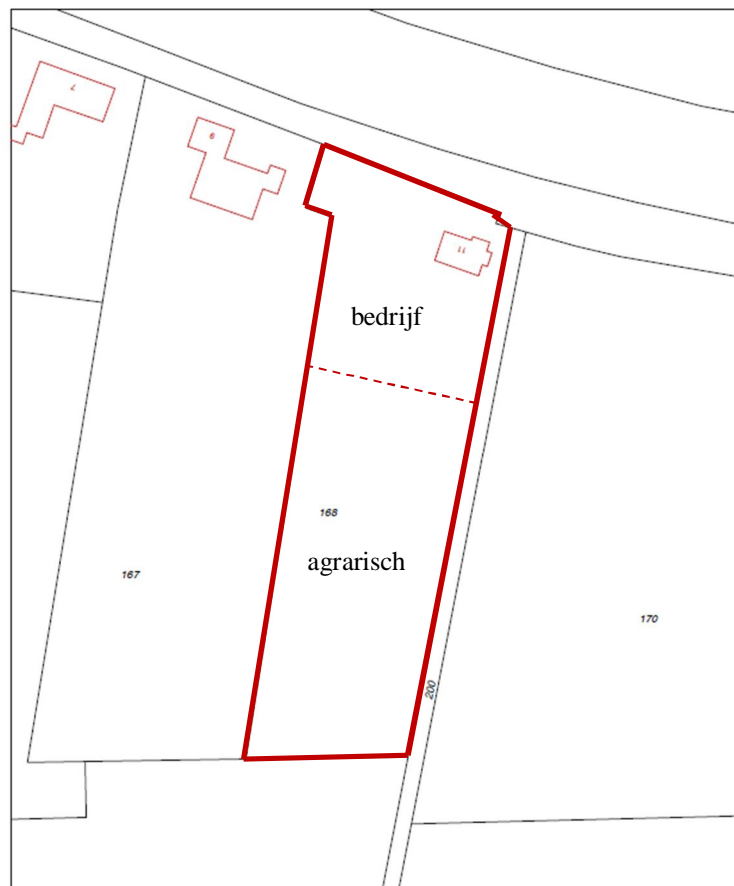
**Figuur 4: ligging projectlocatie (anno nu)**



## 2.2 Projectprofiel

### 2.2.1 Projectlocatie

De tot de projectlocatie behorende percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Oijen, sectie F, nummer 168 en is ruimtelijk beschouwd onderdeel van de kern Oijen. De projectlocatie beslaat een oppervlakte van 6685 m<sup>2</sup>.



**Figuur 5: projectlocatie in kadastraal verband**

Onderhavig perceel is in eigendom van cliënt, de heer C.H. van den Heuvel. De projectlocatie is gelegen nabij de Beatrixweg, welke een doorgaande weg is richting Macharen.

### 2.2.2 Huidige situatie

Het autobedrijf A.v.d.Heuvel is van oudsher gevestigd aan de Hoogveldsestraat te Oijen. In 1997 heeft een opvolging plaatsgevonden waarbij het garagebedrijf is overgegaan van vader op zoon Arno. Gelijktijdig heeft hierbij in 1997 met medewerking van de voormalige gemeente Lith door een verhuizing naar de huidige locatie een kwalitatieve verbetering plaatsgevonden.

De huidige locatie had van oudsher een bedrijvenbestemming, die een autogarage toeliet. Om een nieuwe bedrijfswoning te bouwen moest het bestemmingsplan buitengebied op dat punt aangepast worden. Dit is geschied middels de 25<sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, waardoor binnen het bestemmingsvlak de bedrijfsopstallen en bedrijfswoning annex bijgebouwen konden worden gebouwd. De gemeente Lith heeft hieraan later door middel van bouwvergunningen haar volledige medewerking aan verleend.

De 25<sup>e</sup> partiële herziening is later bij de herziening van het totale bestemmingsplan Buitengebied door de gemeente Lith niet juist overgenomen, waardoor reeds door de gemeente Lith gegunde en verleende bouwvergunningen (o.a. bijgebouw bij de dienstwoning) is strijd kwamen met het nieuwe herziende bestemmingsplan Buitengebied. **Op dit punt wordt verzocht om in de nu voorliggende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied het bestemmingsvlak in overeenstemming te brengen met de huidige reeds bestaande situatie.**

In de afgelopen 10 jaar heeft binnen het bestaande bouwblok een eerste uitbreiding plaatsgevonden. Zoals cliënt reeds in een eerdere brief van mei 2010 aan heeft gegeven, is de huidige situatie onvoldoende om met name de extra nieuwe wensen van de klanten binnen de huidige bouwmassa te kunnen honoreren. Nieuw in de afgelopen jaren is o.a. het fenomeen zomer en winterbanden. Door de winters van de afgelopen jaren alsmede het aspect van vergroten van veiligheid is de vraag naar aparte winterbanden fors toegenomen. Aan de vaste klanten moet cliënt ook uit bedrijfseconomische redenen hieraan voldoen tegen een concurrerende prijs, dat wil zeggen ook eigen opslag voor de extra banden. Maar ook opslag van voldoende standaard reparatiemateriaal is noodzakelijk om aan de huidige wensen van de klanten te voldoen. De reparatietijd voor de auto moet zo gering mogelijk zijn en dat betekent meer voorraad van materiaal, zodat deze niet extra besteld hoeft te worden en waardoor de reparatietijd van de auto weer langer wordt.

Huidige situatie is dus onvoldoende om aan de extra wensen van de klanten te voldoen en uit concurrentie overwegingen ontkomt cliënt er niet aan om in deze ontwikkelingen mee te doen. **Het huidige bouwvlak – meer gelegen aan de voorzijde op het terrein – geeft, volgens de overeengekomen 25<sup>e</sup> partiële herziening van het buitengebied van de gemeente Lith, voldoende ruimte. Doch het huidige, binnen het bebouwingsvlak, gekoppelde maximum van 309 m<sup>2</sup> toegestane bedrijfsvloeroppervlakte dient met 15 % uitgebreid te worden. Conform de wens van de gemeente Oss willen ook wij het genoemde bouwvlak naar achteren schuiven en daar de genoemde uitbreiding realiseren. Hiertoe dient echter het bestemmingsvlak ter plaatse met 12% worden uitgebreid (10 x 29 m<sup>2</sup>).**

Het bedrijf van cliënt heeft als basis de reparatie van auto's. Binnen het bedrijf werken in totaal 4 automonteurs en 1 parttime administratieve

medewerker. Binnen het bedrijf is er sprake van veel vaste klanten. Aan deze klanten wordt op verzoek ook gezocht naar een jongere c.q. nieuwe auto. Dit ligt in het verlengde van de dienstverlening als autoreparateur. De basis is echter autoreparatie. Dit komt ook tot uitdrukking in de uitstraling van het bedrijf. Er is geen sprake van nadrukkelijk aanwezige reclames of diverse vlaggenmasten. Ook de huidige gebouwen zijn hierop afgestemd en dragen een landelijk karakter. Het is thans ook geenszins de bedoeling van cliënt om een showroom te bouwen. Cliënt wil thans primair een autoreparatiebedrijf zijn en blijven.

**Samenvattend:**

- huidige situatie in overeenstemming brengen de bestaande legale situatie.
- het bedrijf heeft 5 werknemers en richt zich nagenoeg geheel op de autoreparatie. Er zijn thans geen initiatieven om hier verandering aan te brengen door bijv. over te schakelen naar actieve autoverkoop en waarvoor een autoshowroom noodzakelijk zou worden.
- wel is sprake van een behoefte om het maximum bebouwbare oppervlakte met 15% te vergroten ten behoeve van extra opslagcapaciteit voor o.a. banden en materialen. Ook zal hierbij het bestemmingsoppervlak vergroot dienen te worden (12%). Dit kan thans niet binnen het huidige bebouwings- en bestemmingsoppervlak.

Onderstaande foto-impressie geeft een goede weergave van de huidige situatie aan Hoogveldsestraat 11 te Oijen.



**Figuur 6: foto-impressie huidige situatie**



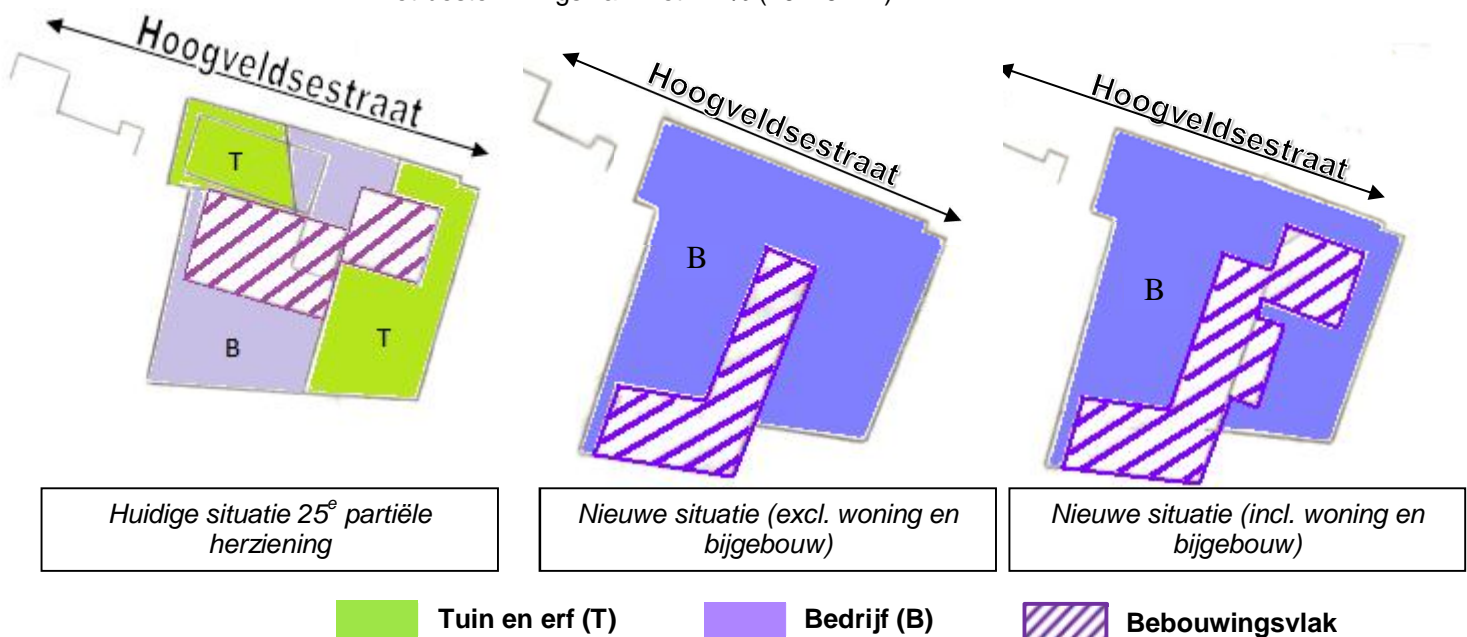
### 2.3.3 Beoogde situatie

Client wil het bestemmingsvlak in overeenstemming brengen met de destijds met de gemeente Lith overeengekomen doelstellingen en waarbij de bestaande bedrijfsgebouwen, onbebouwd bedrijfsgedeelte, dienstwoning en bijgebouwen binnen het huidige bestemmingsvlak en bebouwingsvlak valt. Client heeft in gesprek met de gemeente Oss begrepen dat de oppervlakte van de dienstwoning + bijgebouwen niet meetelt bij het aantal toegestane aantal m<sup>2</sup> bebouwd bedrijfsoppervlak.

#### *Verplaatsen bouwblok.*

Aan de westzijde van de bestaande bedrijfsopstallen ligt meer aan de voorzijde van het bedrijfsperceel nog ongeveer 300 m<sup>3</sup> als onbenut bebouwingsvlak (15x20).

Conform de wens van de gemeente Oss maar ook vanuit onze zijde willen bij dit onbenutte bebouwingsvlak meer naar achteren schuiven. Om dit te kunnen realiseren dient dan echter het bestemmingsvlak ter plaatse te worden uitgebreid (thans agrarisch). Het gaat dan om een uitbreiding van het bestemmingsvlak met 12 % (10x29 m<sup>1</sup>).



#### *Uitbreiding van het maximum toegestane bedrijfsvloeroppervlak en bestemmingsvlak.*

Om aan de reeds eerder geformuleerde noodzaak te komen, om met name aan de vergroting van de opslagcapaciteit te komen zou het huidige maximum toegestane bedrijfsvloeroppervlak moeten worden vergroot met een uitbreiding van 15% (hetgeen bij een algehele planherziening om de 10 jaren als een billijke uitbreiding wordt ervaren). Het uitgangspunt voor het berekenen van deze 15% is het maximum toegestane bedrijfsvloeroppervlak (excl. bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen). Derhalve dient in het nieuwe bestemmingsplan een maximum worden opgenomen van 355m<sup>2</sup> (475m<sup>2</sup> minus 166m<sup>2</sup> aan dienstwoning + bijgebouwen is 309m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing + 15% is 355m<sup>2</sup>).

#### **Landschapsverbetering**

Iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.1 en 2.2 Verordening ruimte). Ook onderhavig plan betreft een ruimtelijke ontwikkeling (uitbreiding) in het buitengebied, waar opdrachtgever een bepaalde landschapsverbetering moet toepassen op zijn perceel (categorie 3 ontwikkeling: inpassing o.b.v. bestemmingwinst). In overleg met de

gemeente is besloten om het volgende aan landschapsverbetering toe te passen aan Hoogveldsestraat 11 te Oijen:



Figuur 7: landschappelijke inrichtingsschets (niet op schaal)

● Boom (bestaand) ● Boom (nieuw) — Haag (nieuw) — Haag (bestaand)

Door hoveniersbedrijf 't Wieleke is bovenstaande schets vertaald in een landschappelijk inpassingsplan. Deze is op schaal 1:500, zie bijlage. Hieronder wordt vermeld welke planten/bomen van toepassing zijn. Dit inclusief aantal, maatvoering, plantafstand, plantverband en compensatiebedrag o.b.v. STIKA.

<b>Struweel 1</b> (Beukenhaag van 33 m <sup>1</sup> )					
<u>Namen</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>	<u>Euro's (aanleg)</u>
Fagus sylvatica	175	60 cm hoogte	0,18 mtr	lijn	€ 1,58 per stuk

<b>Struweel 2</b> (Laurierhaag van 15 m <sup>1</sup> )					
<u>Namen</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>	<u>Euro's (aanleg)</u>
Prunus 'Rotundifolia'	50	100-120 cm hoogte	0,30 mtr	lijn	€ 1,58 per stuk

<b>Bosplantsoen</b> (hazelaar, kardinaalsmuts, kornoelje, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, gelderse roos, 132 m <sup>2</sup> , 5 meter hoog)					
<u>Namen</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>	<u>Euro's (aanleg)</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Corylus avellana</li> <li>• Euonymus europ.</li> </ul>	100	150 cm hoogte (bij aanplant, wordt 5 mtr)	1,25 x 1,25 mtr	driehoek	€ 1,58 per stuk

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cornus</li> <li>• Crateagus</li> <li>• Prunus spinosa</li> <li>• Acer campestre</li> <li>• Viburnum opulus</li> </ul>		hoog)			
--	--	-------	--	--	--

<b>Fruitbomen</b>					
<u>Namen</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>	<u>Euro's (aanleg)</u>
Fruitbomen	8	10-12 (diameter stam in cm)	8 mtr	lijn	€ 60,62 per stuk

<b>Knotwilgen</b>					
<u>Namen</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>	<u>Euro's (aanleg)</u>
Salix	6	150 cm hoogte	6,5 mtr	lijn	€ 10,88 per stuk

Hieronder wordt op basis van STIKA aangegeven wat het landschappelijk inpassingsplan in zijn totaliteit in euros (aanleg en onderhoud o.b.v. 10 jaar) betekent.

<b>Aanleg</b>			
<u>Wat</u>	<u>Bedrag per stuk</u>	<u>Aantal</u>	<u>Totaal</u>
Struweel 1	€ 1,58	175	€ 276,50
Struweel 2	€ 1,58	50	€ 79,00
Bosplantsoen	€ 1,58	100	€ 158,00
Fruitbomen	€ 60,62	8	€ 484,96
Knotwilgen	€ 10,88	6	€ 65,28
<b>Totaal</b>			<b>€ 1063,74</b>

<b>Onderhoud</b>				
<u>Wat</u>	<u>Bedrag</u>	<u>Pakketcode</u>	<u>Aantal</u>	<u>Totaal</u>
Struweel 1	€ 0,73	L6A	33 meter	€ 24,09 per jaar
Struweel 2	€ 0,73	L6A	15 meter	€ 10,95 per jaar
Bosplantsoen	€ 11,59	L1A	1,5 are	€ 17,385 per jaar
Fruitbomen	€ 5,34	L10A	8	€ 16,08 per jaar
Knotwilgen	€ 2,68	L9A	6	€ 42,72 per jaar
			<b>Totaal</b>	€ 111,225 per jaar
			<b>Totaal</b>	<b>€ 1112,25 voor 10 jaar</b>

Het totale bedrag m.b.t. aanleg van de beplanting komt neer op € 1.063,74, het onderhoud ervan komt neer op € 1.112,25, totaal is dit **€ 2.175,99**. Dit is meer dan 20% van de behaalde bestemmingswinst (vermindert met

20% voor het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan) die door de bestemmingswijziging op dit perceel wordt behaald.

De bedoelde bestemmingswinst is op basis van een taxatie van beëdigd register-makelaar / taxateur onroerende zaken DLV berekend (zie bijlage). Hierbij is het volgende aangegeven:

Bestemmingswinstberekening DLV	Bedrag
Waardevermeerdering 1 <sup>e</sup> 75 m2 bouwblok x € 60,50	€ 4.537,50
Waardevermeerdering restant, 225 m2 bouwblok x € 8,-	€ 1.800,00
Totaal waardevermeerdering	€ 6.337,50
<b>Te compenseren bedrag (20% van €6.337,50)</b>	<b>€1.267,50</b>

De gemeente Oss heeft hierop gereageerd en heeft aangegeven het eens te zijn met de gestelde waardevermeerdering van de 1<sup>e</sup> 75 m2. Wat betreft de waardevermeerdering van het restant (225 m2) geeft de gemeente aan het niet eens te zijn met het gehanteerde bedrag. Hier zou uitgegaan moeten worden van € 20,- per m2 aan waardevermeerdering. Het volgende is dan van toepassing:

Bestemmingswinst berekening na reactie gemeente Oss	Bedrag
Waardevermeerdering 1 <sup>e</sup> 75 m2 bouwblok x € 60,50	€ 4.537,50
Waardevermeerdering restant, 225 m2 bouwblok x € 20,-	€ 4.500,00
Totaal waardevermeerdering	€ 9037,50
<b>Te compenseren bedrag (20% van €6.337,50)</b>	<b>€1.807,50</b>

Het te compenseren bedrag is € 1.807,50. Conform STIKA mag 20% van dit bedrag worden besteed aan het opstellen van het landschappelijke inpassingsplan. Blijft nog over € 1.446,00 te besteden aan beplanting en onderhoud daarvan. Feitelijk wordt € 2.175,99 besteed. Dit is meer dan het te compenseren bedrag, dus wordt voldaan aan landschappelijke inpassing conform bestemmingswinst.

#### **Samenvattend:**

Als volgt veranderen:

- Bestemmingsvlak in overeenstemming brengen met de huidige reeds aanwezige en gegunde situatie.
- Het huidige bebouwingsvlak (zie ook 25<sup>e</sup> partiële herziening) verschuiven van voorzijde naar achterzijde van het bedrijfsperceel (cf ook wens van de gemeente Oss, dat door ons wordt ondersteund).
- Met maximum toegestane bebouwbare bedrijfsvloeroppervlak vergroten met 15% en te brengen op 355 m2.
- Teneinde de verschuiving en de uitbreiding van het maximum met 15 % mogelijk te maken, en waardoor het bebouwbare oppervlak komt op 355 m2, dient aan de achterzijde het bestemmingsvlak vergroot te worden met 12% oftewel van 2400 naar 2700 m2. Binnen dit nieuwe uitgebreide bestemmingsvlak dient dan ook het maximum toegestane bebouwbare vloeroppervlak te vallen.
- Een kwalitatieve verbetering van het landschap realiseren, e.e.a. volgens het landschappelijk inpassingsplan (1:500) dat middels de regels van het bestemmingsplan aan onderhavige ontwikkeling gekoppeld is.

### 3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

#### 3.1 Provinciaal beleid

##### Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen:

- De Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid.
- De Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de Verordening ruimte fase 1.

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

##### Kaartlaag 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'

Op de kaartlaag 'Ontwikkeling intensieve veehouderij' is het plangebied gelegen in een *verwevingsgebied*. Bestemmingsplannen die gelegen zijn in een *verwevingsgebied* stellen regels ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen.



Figuur 8: Kaartlaag 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'

Aangezien onderhavig plan geen verband heeft met intensieve veehouderijen zijn bijbehorende regels niet van toepassing en vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

#### Kaartlaag 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'

Op de kaartlaag 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines' is het plangebied gelegen in *agrarisches gebied*.



**Figuur 9: Kaartlaag 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'**

De regeling met betrekking tot deze laag staat de uitbreiding van het garagebedrijf niet in de weg.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied kan voorzien in een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling (artikel 11.6 lid 1). De daarbij behorende voorwaarden uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011:

- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> ;
- is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> ;
- de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.

worden met onderhavig plan in acht genomen, waardoor onderhavig plan passend is binnen het provinciaal beleid.

#### Kaartlaag 'Water'

Op de kaartlaag 'Water' is het plangebied gelegen in een gebied met de aanduiding '25-jaarszone zeer kwetsbaar'.



Figuur 10: Kaartlaag 'Water'

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een '25-jaarszone zeer kwetsbaar' staat niet toe:

- Een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied;
- Een hervestiging van of een omschakeling naar intensieve veehouderij;
- Een nieuwvestiging van of een omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf;
- Een nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, of
- Een VAB-vestiging of uitbreiding van een complex van recreatiewoningen.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat is gelegen in een 25-jaarszone zeer kwetsbaar moet een verantwoording bevatten waaruit blijkt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven.

De kaartlagen 'Stedelijke ontwikkeling', 'Natuur en landschap' en 'Cultuurhistorie' zijn in het geheel niet van toepassing op de projectlocatie. Met betrekking tot deze aspecten voorziet het provinciaal beleid geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

#### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

In de Verordening ruimte heeft de provincie een tweetal artikelen (artikel 2.1 en 2.2) opgenomen die regels bevatten omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap. Concreet komt het er op neer dat iedere ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van het landschap. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van juni 2012 hebben de gemeenten in de regio Noordoost (van de provincie Noord-Brabant) en de Provincie Noord-Brabant ingestemd met de uitgangspunten voor toepassing van deze regeling en is afgesproken dat in het RRO van januari 2013 deze uitgangspunten worden bekrachtigd in een afspraak. De afspraak wordt hieronder per 'soort' ontwikkeling nader toegelicht:

Voor planmatige (stedelijke) ontwikkelingen:

- een vaste afdracht per m<sup>2</sup>, te stellen op 1% van de uitgifteprijs

Voor niet-planmatige ontwikkelingen:

- categorie 1: geen inspanning

- categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer
- categorie 3: een landschappelijke investering, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering

Onderhavige activiteiten behoren tot 'niet-planmatige ontwikkeling – categorie 3'. Het gaat hier nl. om uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf en het vergroten van het aantal m2 bebouwing binnen Bedrijf.

In paragraaf 2.3.3 is de invulling van de landschappelijke inpassing opgenomen. Deze invulling is in overleg tussen opdrachtgever en gemeente tot stand gekomen. Met deze landschapsverbetering zal het bedrijf landschappelijk worden ingepast en zal de "visuele hinder" van het bedrijf worden beperkt. Het landschappelijk inpassingsplan is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan en er zijn middels een anterieure overeenkomst afspraken over gemaakt. Hiermee is uitvoering en beheer geborgd.

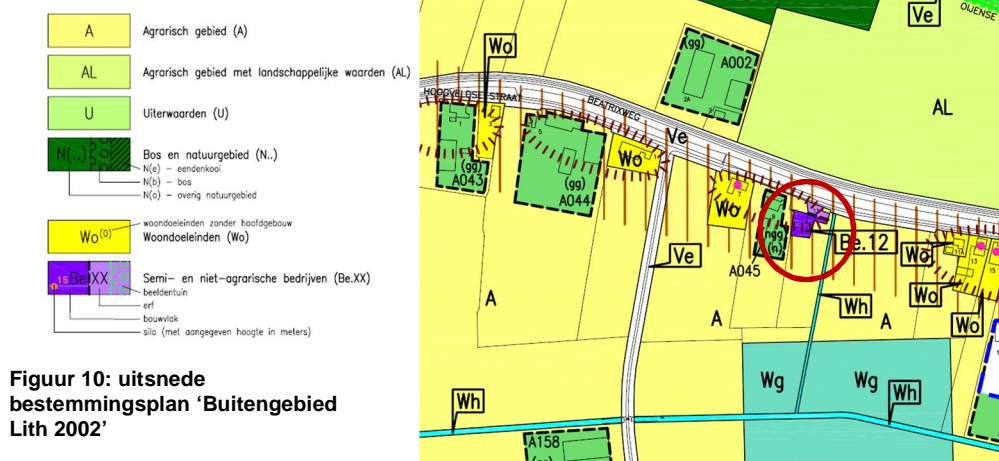
### Conclusie

Bovenstaande regels uit het provinciaal beleid worden met onderhavig plan in acht genomen, waardoor onderhavig plan passend is binnen het provinciaal beleid.

## 3.2 Gemeentelijk beleid

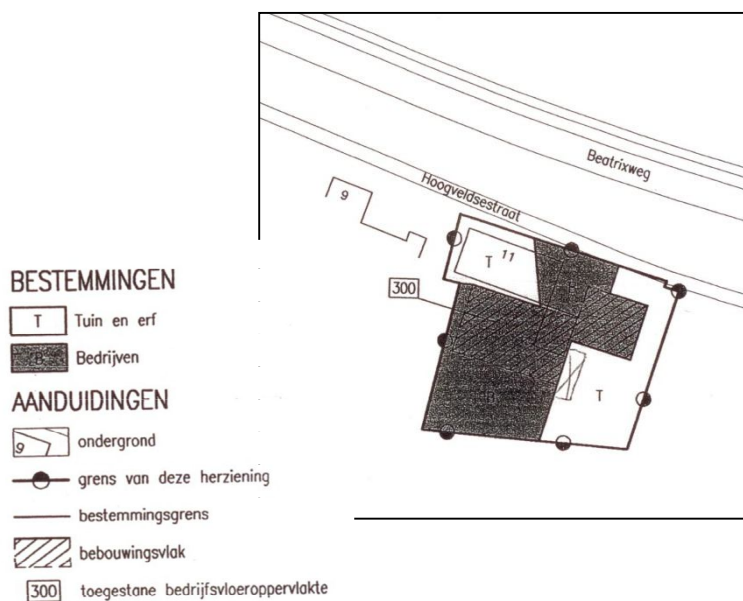
### Bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2002'

Het betreffende perceel is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Lith 2002". Vigerend bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 31 januari 2002 vastgesteld en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant goedgekeurd op 17 december 2002. In dit bestemmingsplan is voor de projectlocatie de bestemming 'Semi- en niet agrarische bedrijven' met aanduiding 'autobedrijf' opgenomen. In 1997 heeft de voormalige gemeente Lith, door middel van de 25<sup>ste</sup> partiële herziening van het toenmalige bestemmingsplan buitengebied haar medewerking verleend aan het huidige vigerende bedrijf (inclusief dienstwoning). Deze herziening is in 2002 niet correct overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2002'. Corrigeren derhalve naar de huidige bestaande toestand.



Figuur 10: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2002'





Figuur 11: plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied 25° partiële herziening'

Onderhavig plan is strijdig met de regels die verbonden zijn aan de bestemming vanwege het feit dat voor onderhavig plan het bouwblok verruimd dient te worden. Derhalve dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

De gemeente Oss is momenteel bezig met de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2002'. Onderhavige plan zou middels deze ruimtelijke onderbouwning opgenomen kunnen worden in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013'.

### Structuurvisie Buitengebied Lith

De voormalige gemeente Lith heeft een structuurvisie voor het buitengebied Lith opgesteld als basis voor het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Lith. Het hoofddoel is een integrale visie op het buitengebied van Lith met als uiteindelijk resultaat voor 1 juli 2013 een vastgesteld, integraal herzien bestemmingsplan voor datzelfde buitengebied.

In de structuurvisie wordt gesteld dat *de uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijven zeer beperkt zijn of niet aanwezig indien het bedrijf reeds een bepaalde grootte heeft bereikt. Uitbreiding van bebouwing van overige niet agrarische bedrijven mag met maximaal 15% plaatsvinden mits de totale bebouwingsoppervlakte van het bedrijf niet boven de 1000 m<sup>2</sup> komt.*

Onderhavig plan sluit hiermee goed aan bij de structuurvisie Buitengebied Lith.



## 4. OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Algemeen

Hoewel onderhavige ontwikkeling ogenschijnlijk kleinschalig is, is het bij elke ruimtelijke ingreep noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal omgevingsaspecten. In deze paragraaf wordt per (relevant) aspect bezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

De volgende omgevingsaspecten worden behandeld:

- flora en fauna;
- archeologie en cultuurhistorie;
- bodem;
- geluid;
- geur;
- water
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;

### 4.2 Flora en fauna

De locatie waar de uitbreiding plaats zal gaan vinden (achterzijde garage) is momenteel geheel verhard met klinkers (zie figuur 12). Hierdoor kan uitgesloten worden dat er beschermde flora en fauna aanwezig zal zijn op de betreffende locatie. Derhalve is een flora en fauna-onderzoek niet noodzakelijk



Figuur 12: Verharding ter hoogte van beoogde uitbreiding

### 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Oss is de projectlocatie gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde.

Ook op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW) is de projectlocatie niet gelegen in het gebied dat aangeduid is met de indicatieve archeologische waarde 'hoog/middelhoog'. De kans dat er archeologische waarden in de grond worden aangetroffen is dermate klein dat onderzoek hiertoe niet noodzakelijk is.

**Figuur 13: Cultuurhistorische Waardenkaart 2010**



Daarnaast ligt de projectlocatie niet in een historische kern, waardoor er eventuele archeologische waarden in de grond kunnen zitten.

#### 4.4 Bodem

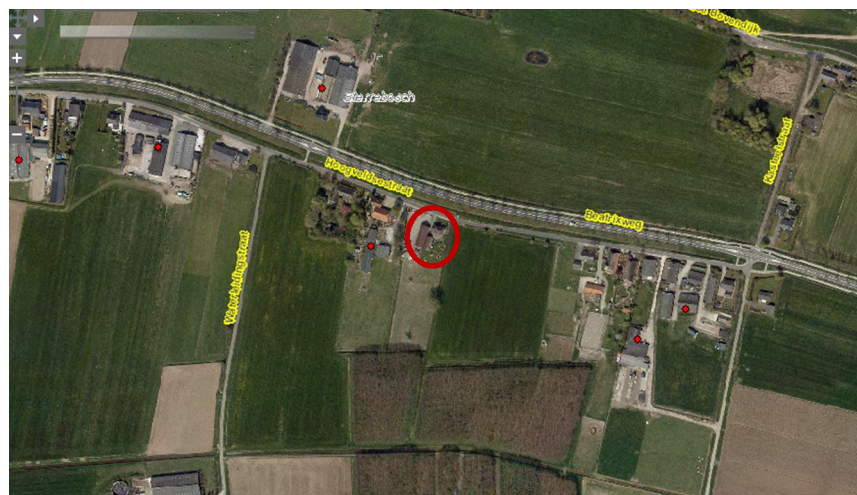
Indien cliënt daadwerkelijk zal gaan bouwen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

#### 4.5 Geluid

Het uitbreiden van een autobedrijf valt onder de categorie niet-geluidsgevoelige functies. Daarnaast zal de uitbreiding aan de achterkant van de bestaande woning en garage gerealiseerd worden.

#### 4.6 Geur

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn een aantal veehouderijbedrijven gevestigd (zie figuur 13), waarvan het agrarisch bedrijf aan Hoogveldsestraat 9 geen functionerend agrarisch bedrijf meer is. Echter kan de garage niet gekoppeld worden aan de woning als een geurgevoelig object. Daarbij komt dat onderhavig plan gaat om een kleinschalige uitbreiding van een reeds lang bestaand autobedrijf.



**Figuur 14: Veehouderijbedrijvenkaart provincie Noord-Brabant**

In de handreiking Wet geurhinder en veehouderij (blz. 11) staat hierover het volgende:

*“Kantoren en werkplaatsen zullen niet per definitie een geurgevoelig object zijn”.*

Op basis hiervan sluiten wij een geuronderzoek uit.

## **4.6 Water**

De locatie waar de uitbreiding plaats zal gaan vinden, is momenteel al verhard, waardoor er geen extra verharding plaats zal vinden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

### **1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater**

Het streefbeeld is om alleen het vuile water via de riolering af te voeren, en het schone afstromende hemelwater binnen het plangebied te houden en alleen indien nodig vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater. Om te voldoen aan dit uitgangspunt zal in het bouwplan het schone hemelwater worden afgekoppeld van het vuile water en worden behandeld volgens de hierna genoemde afwegingsstappen.

### **2. Doorlopen van de afwegingsstappen ‘hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer**

Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden hoe kan worden omgegaan met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer” doorlopen. Door realisatie van dit bouwplan treedt maximaal 0 m<sup>2</sup> extra verharding op (woning, erfverharding, evt bijgebouwen). Op basis van het vasthouden van een regenbui met T= 10 is dit 0 (op basis van HNO-taal Waterschap) mm binnen het plangebied. Er dient dan ook een infiltratievoorziening van 0 m<sup>3</sup> te worden gerealiseerd op het eigen terrein. Er zijn geen sloten in de nabije omgeving waar een eventuele noodoverloop kan worden gerealiseerd. Een eventuele overloop bij een bui van een grotere omvang dan t=10 zal dan ook worden gerealiseerd op de riolering. Door middel van infiltratie op eigen terrein wordt voldaan aan de afwegingsstappen. Er zal geen sprake van zijn van buffering, en van afvoer van schoon hemelwater alleen als noodoverloop.

### **3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen**

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Doordat de uitbreidingslocatie al volledig verhard is blijft het netto te compenseren oppervlak 0 m<sup>2</sup>. Er zal dan ook hydrologisch neutraal worden gebouwd.

### **4. Water als kans**

Het uitgangspunt ‘water als kans’ is vooral een uitnodiging aan de stedenbouwkundigen om ‘water’ in plangebieden positief te benaderen. Voor deze vrijstelling die een kleinschalige uitbreiding van een bestaand bedrijf mogelijk maakt, zien wij geen noodzaak nadere voorwaarden te stellen aan de stedenbouwkundige vormgeving van het terrein op het aspect ‘water’.

## **5. Meervoudig ruimtegebruik en voorkomen van vervuiling**

Van meervoudig ruimtegebruik in combinatie met water is in dit plan geen sprake. Ook is geen sprake van een functie die een bron kan zijn van milieuvervuilende stoffen die in de bodem en het grondwater of rioolwater water kunnen doordringen.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan waarin voorliggende ontwikkeling meegenomen is, heeft waterschap Aa en Maas per brief van 15 januari 2013 onder andere gereageerd op voorliggende ontwikkeling. Door het waterschap is het volgende aangegeven: *“Wij adviseren een bergingsvoorziening aan te leggen gedimensioneerd op basis van 15 mm/m<sup>2</sup> afgekoppeld oppervlak. Bij een eventueel vertraagde afvoervoorziening op de oostelijk gelegen leggerwatergang, verzoeken wij om de afvoercoëfficiënt van 0,87 l/s/ha in acht te nemen.”*. Initiatiefnemer zal de opmerkingen van het waterschap in acht nemen. Derhalve kan worden gesteld dat met het aspect water voldoende rekening wordt gehouden en het geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormt. Voornoemde brief van het waterschap is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

Aangezien er geen sprake is van een ontwikkeling die een negatief effect kan hebben op de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor het initiatief te voorzien vanuit het aspect luchtkwaliteit.

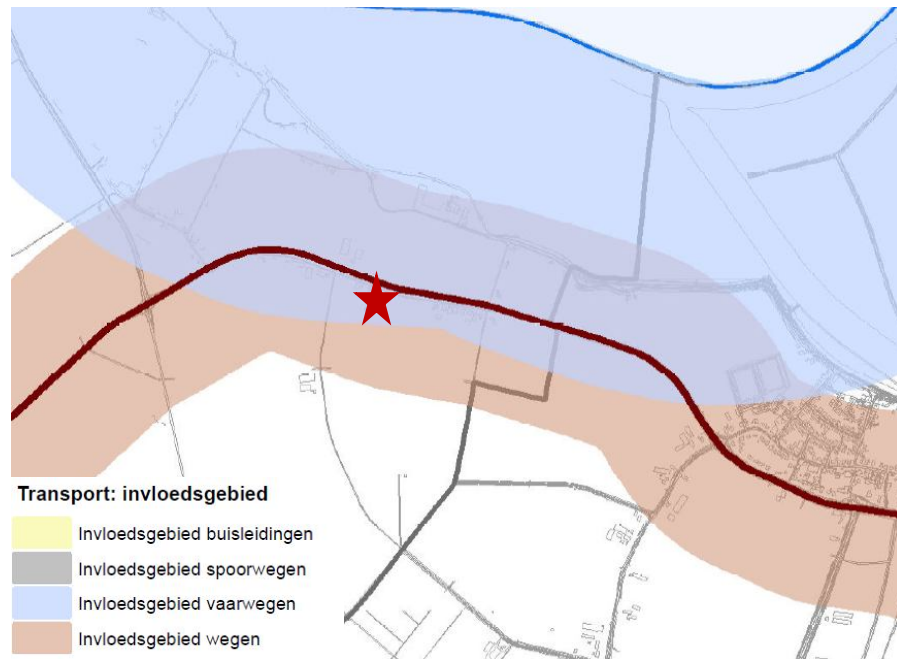
## **4.8 Bedrijven en milieuzonering**

Binnen en in de omgeving van de projectlocatie is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor het voorgestelde initiatief. Vanuit het omgevingsaspect bedrijven en milieuzonering zijn dan ook geen belemmeringen te voorzien met betrekking tot het initiatief.

## **4.9 Externe veiligheid**

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook op de projectlocatie zelf wordt het niet mogelijk gemaakt om gevaarlijke stoffen op te slaan.

Op basis van de 'Signaleringskaart externe veiligheid Oss 2010' is de projectlocatie gelegen in het invloedsgebied van gevaarlijke stoffen over wegen (Beatrixweg) en vaarwegen (Maas).



Aangezien het hier om een bestaand bedrijf gaat en de uitbreiding dusdanig kleinschalig is zal het aantal personen dat binnen het GR-aandachtsgebied (groepsrisico) ligt nauwelijks toenemen en doordat de dichtheid van de in het gebied aanwezige personen al gering is, hoeft op grond van artikel 7, lid 2 van het BTEV geen toetsing plaats te vinden betreffende het aspect externe veiligheid. Daarnaast is de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid op de projectlocatie voldoende.

Omdat voorliggende ontwikkeling binnen het invloedsgebied van de Maas en de provinciale weg ligt heeft de gemeente Oss advies gevraagd aan de regionale brandweer. Deze heeft op 19 januari 2013 per brief advies uitgebracht. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de gewenste ontwikkeling toe te staan. Voornoemd advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

#### **4.10 Kabels en leidingen**

Naar verwachting zijn in de directe omgeving van de projectlocatie geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor onderhavig initiatief.





## 5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgestane ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Oss. Eventuele financiële gevolgen die ontstaan als gevolg van de uitbreiding van het autobedrijf zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal hiervoor te zijner tijd een overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer, waarin afspraken worden gemaakt over de realisatie van de landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de plankosten voor het meelopen in de herziening van het bestemmingsplan en de vergoeding van eventuele planschadeclaims.



## 6. PROCEDURE

Burgemeester en wethouders hebben via de brief d.d. 28 april 2011 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan van cliënt voor uitbreiding van het bestemmingsvlak ten behoeve van het autobedrijf aan Hoogveldsestraat 11 te Oijen. Alvorens hieraan daadwerkelijk medewerking verleend kan worden dient de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan aangetoond te worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is daarvoor opgesteld.

Gezien het feit dat onderhavig plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan neemt de gemeente in overweging om het plan positief te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Lith.

Voor het nieuw bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013' dient de wettelijk voorgeschreven uniforme openbare voorbereidingsprocedure te worden gevolgd. Dit betekent ondermeer dat het bestemmingsplan openstaat voor bezwaar en beroep.

Het is de bedoeling dat het plan, op basis van voorliggende ruimtelijke onderbouwing, wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013'.



## 7. MOTIVATIE EN CONCLUSIE

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken binnen het geactualiseerde bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013', is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor inpassing van het plan binnen deze bestemmingsplanprocedure.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een initiatief aan de Hoogveldsestraat 11 te Oijen, dat gelegen is in het buitengebied van de gemeente Oss (voormalig gemeente Lith). Onderhavig plan richt zich op:

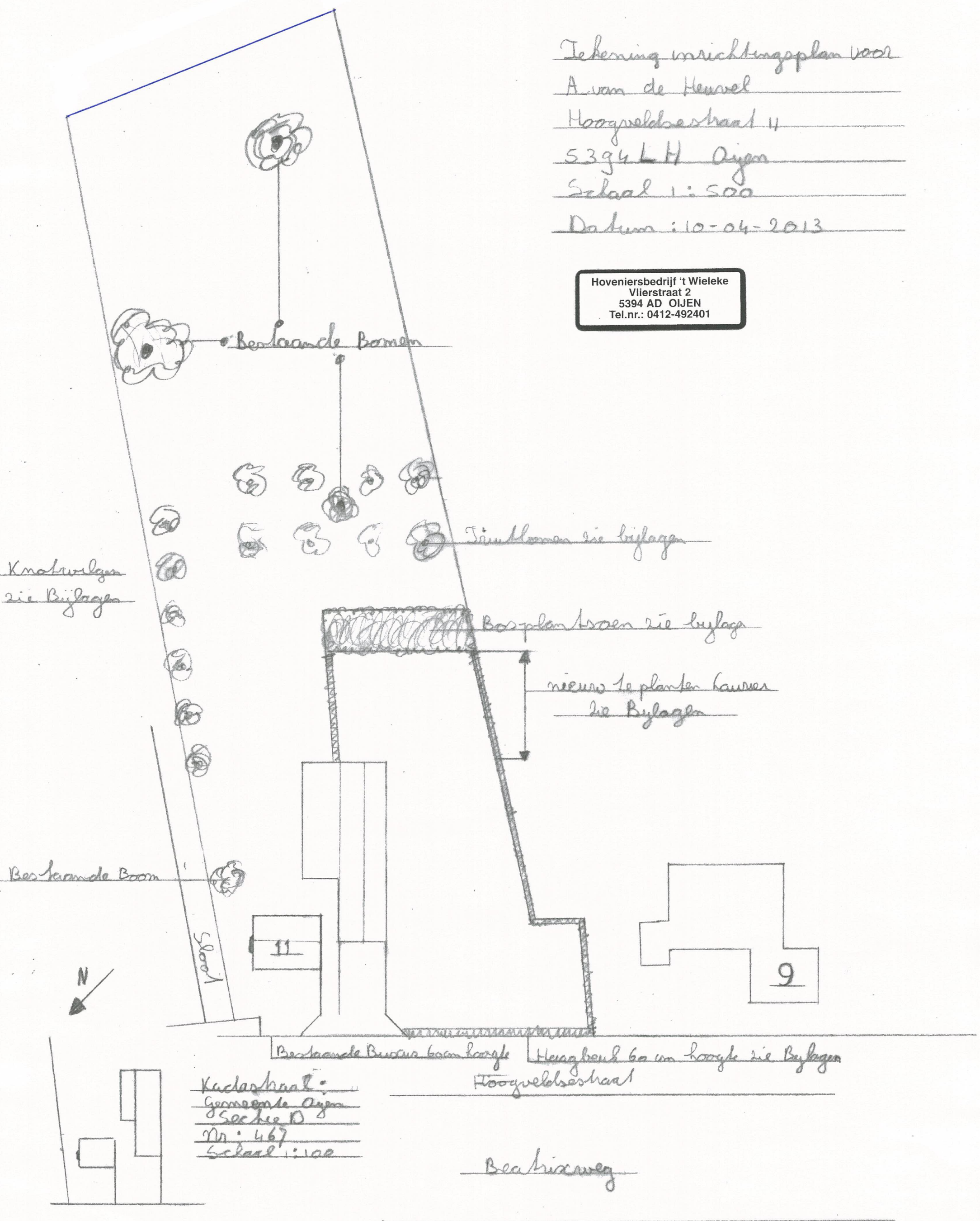
- Bestemmingsvlak in overeenstemming brengen met de huidige reeds aanwezige en gegunde situatie.
- Het huidige bebouwingsvlak (zie ook 25<sup>e</sup> partiële herziening) verschuiven van voorzijde naar achterzijde van het bedrijfsperceel (cf ook wens van de gemeente Oss, dat door ons wordt ondersteund).
- Met maximum toegestane bebouwbare bedrijfsvloeroppervlak vergroten met 15% en te brengen op 355 m<sup>2</sup>.
- Teneinde de verschuiving en de uitbreiding van het maximum met 15 % mogelijk te maken, en waardoor het bebouwbare oppervlak komt op 355 m<sup>2</sup>, dient aan de achterzijde het bestemmingsvlak vergroot te worden met 12% oftewel van 2400 naar 2700 m<sup>2</sup>. Binnen dit nieuwe uitgebreide bestemmingsvlak dient dan ook het maximum toegestane bebouwbare vloeroppervlak te vallen.
- Een kwalitatieve verbetering van het landschap realiseren, e.e.a. volgens het landschappelijk inpassingsplan (1:500) dat middels de regels van het bestemmingsplan aan onderhavige ontwikkeling gekoppeld is.

Realisatie van het plan is mogelijk binnen het ruimtelijk Rijksbeleid, beleid van de provincie Noord-Brabant en dat van de gemeente Oss. Dit met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan. Aangezien de gemeente Oss momenteel bezig is met de herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lith 2002', kan onderhavig plan worden meegenomen in de herziening. Door in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013' de juridische en planologische ruimte te creëren voor onderhavig plan worden de afspraken zoals die in de 25<sup>ste</sup> partiële herziening buitengebied van de gemeente Lith destijds zijn overeengekomen, doch niet juist doorgevoerd in het vigerende bestemmingsplan, alsnog juist doorgevoerd. Daarnaast vindt er een kwaliteitsverbetering plaats aan de Hoogveldsestraat 11 te Oijen, aangezien het terrein een landschappelijke inpassing (methode investering van 20% van bestemmingswinst) krijgt.

Oss, april 2013  
Planomar

Tekening inrichtingsplan voor  
A. van de Heuvel  
Hoogveldbestaat 11  
5394 LH Oijen  
Schaal 1:500  
Datum: 10-04-2013

Hoveniersbedrijf 't Wieleke  
Vlierstraat 2  
5394 AD OIJEN  
Tel.nr.: 0412-492401



Knotwilgen  
zie Bijlagen

Bestaande Bomen

Struikstruiken zie bijlagen

Bospaan kroon zie bijlage

nieuw te planten Laurens  
zie Bijlagen

Bestaande Boom

School

Bestaande Buxus boom hoogte Hangbord boom hoogte zie Bijlagen  
Hoogveldbestaat

Kadastraal:  
Gemeente Oijen  
Sectie D  
Nr: 467  
Schaal 1:100

Beatrixweg

Bijlage bij landschappelijk inpassingsplan Hoogveldsestraat 11 te Oijen (10-04-2013)

<b>Struweel 1</b> (Beukenhaag van 33 m1)				
<u>Namen</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>
Fagus sylvatica	175	60 cm hoogte	0,18 mtr	lijn

<b>Struweel 2</b> (Laurierhaag van 15 m1)				
<u>Namen</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>
Prunus 'Rotundifolia'	50	100-120 cm hoogte	0,30 mtr	lijn

<b>Bosplantsoen</b> (hazelaar, kardinaalsmuts, kornoelje, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, gelderse roos, 132 m2, 5 meter hoog)				
<u>Namen</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Corylus avellana</li> <li>• Euonymus europ.</li> <li>• Cornus</li> <li>• Crateagus</li> <li>• Prunus spinosa</li> <li>• Acer campestre</li> <li>• Viburnum opulus</li> </ul>	100	150 cm hoogte (bij aanplant, wordt 5 mtr hoog)	1,25 x 1,25 mtr	driehoek

<b>Fruitbomen</b>				
<u>Namen</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>
Fruitbomen	8	10-12 (diameter stam in cm)	8 mtr	lijn

<b>Knotwilgen</b>				
<u>Namen</u>	<u>Aantal</u>	<u>Maatvoering</u>	<u>Plantafstand</u>	<u>Plantverband</u>
Salix	6	150 cm hoogte	6,5 mtr	lijn

Dhr. A. vd Heuvel  
Hoogveldsestraat 11  
5394 LH Oijen

ons kenmerk	telefoonnummer	datum
	06-51383994	20-3-2013
onderwerp	e-mailadres	bijlagen
Waarde bestemmingswijziging	m.van.den.brand@dlv.nl	

Geachte heer van den Heuvel,

Refererend naar ons gesprek van 13 maart j.l. doe ik u hierbij schriftelijk mijn zienswijze toekomen betreffende de eventuele waardevermeerdering van uw perceel. Dit naar aanleiding van een mogelijke bestemmingswijziging.

Mijn waardeoordeel is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Uitbreiding bouwblok / bestemmingsvlak met 300 m<sup>2</sup>
- Uitbreiding bouwmogelijkheid 46 m<sup>2</sup>
- Huidige bestemming "Agrarisch"
- Beoogde bestemming "Bouwvlak" tbv een autobedrijf

Laat ik allereerst nogmaals herhalen, zoals ook mondeling reeds toegelicht, dat enkel de beoogde bestemmingswijziging feitelijk niet tot moeilijk afzonderlijk kan worden gewaardeerd. Immers het maakt onderdeel uit van uw gehele "complex" aan gebouwen, en zal nimmer zelfstandig te verwaarden zijn.

Naar mening van ondergetekende zal de waarde van uw gehele onroerend goed, staande en gelegen aan de Hoogveldsestraat 11 te Oijen, door deze bestemmingswijziging geen waardeverandering ondergaan, dit gezien de zeer geringe impact van de bestemmingswijziging op het geheel.

Gezien het feit dat u verzoekt om toch het betreffende gedeelte rekenkundig van een waarde te voorzien omdat 20 % van de bestemmingswinst ingezet dient te worden ter ruimtelijke compensatie, zal ik onderstaand diverse uitgangspunten aanhalen welke in een later stadium kunnen dienen om tot een waardeoordeel te komen.

Uw locatie is gelegen in het landelijk gebied, de omliggende percelen zijn ook als zodanig bestemd. Op dit moment worden agrarische gronden in uw omgeving verkocht tegen een waarde van ca.



€ 7,- per m<sup>2</sup>. Dit betreffen transacties tussen agrarische ondernemers onderling, kleine percelen welke hobbymatig gebruikt kunnen worden zullen hogere waarden vertegenwoordigen.

Agrarische bouwblokken vertegenwoordigen momenteel gemiddeld een waarde van ca. € 15,- per m<sup>2</sup>, sterk afhankelijk van de situering, de totale oppervlakte en de ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse.

Als leidraad voor industriegrond gaan we uit van ca. € 120,- per m<sup>2</sup>, uitgaande dat het geen zichtlocatie betreft maar een representatieve locatie voor een universeel autobedrijf wat gedeeltelijk ook op verkoop is gericht.

De onderhavige locatie waarop u uw bedrijf heeft gevestigd is niet in voorgaande "typeringen" van bestemmingen te generaliseren.

Gezien de beperkingen die bestemmingplanmatig op uw locatie rusten door de agrarische omgeving, alsmede de afgelegen ligging ten opzichte van de periferie zal een redelijk handelend koper voor uw locatie zeker niet het bedrag van industriegrond willen betalen, bij benadering zal de waarde fluctueren tussen het niveau van industriegrond en agrarisch bouwblok. Hierbij kunnen we stellen dat een redelijke prijs voor extra m<sup>2</sup> te ontwikkelen bouwblok zou zijn  $((15+120) / 2) = € 67,50$  per m<sup>2</sup>.

Echter gezien het feit dat u van de 300 m<sup>2</sup> bouwblok maar 46 m<sup>2</sup> kunt bebouwen, wat neerkomt op ca. 15 % bebouwing, dient er nog een substantiële afwaardering plaats te vinden. Indien men bij normale percelen uitgaat van een bebouwingspercentage van ca. 60 %, zou u in andere gevallen, om tot een vergelijkbare bouwmassavergroting te komen, maar ca. 75 m<sup>2</sup> extra bouwblok benodigd hebben.

Het restant van de beoogde bouwblok vergroting kan, gezien de planologische beperkingen, maximaal gelijkgesteld worden aan het prijsniveau van een agrarisch bouwblok, te weten € 15,-.

Om de waardevermeerdering te berekenen dient vervolgens de huidige waarde van de agrarische grond in mindering te worden gebracht.

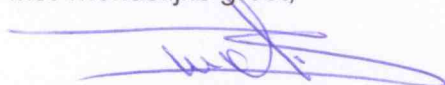
Resumerend:

Waardevermeerdering 1 <sup>e</sup> 75 m <sup>2</sup> bouwblok x € 60,50	€ 4.537,50
Waardevermeerdering restant, 225 m <sup>2</sup> bouwblok x € 8,-	<u>€ 1.800,00</u>
Totaal waardevermeerdering	€ 6.337,50

Het door u te compenseren bedrag ( 20 %) betreft hiermee € 1.267,50

Hopende u met voorgaande een duidelijke uiteenzetting te hebben verstrekt inzake de waardestijging van uw perceel. Uiteraard ben ik tot nadere toelichting bereid.

Met vriendelijke groet,



M.G. van den Brand  
Register-Makelaar / Taxateur onroerende zaken  
Beëdigd Rentmeester NVR



Waterschap  
Aa en Maas

Gemeente Oss  
Afdeling SROL  
T.a.v. de heer R. van den Broek  
Postbus 5  
5340 BA OSS

GEMEENTE OSS							
Codenr.:	1731.212						
Corr.nr.:	442153						
Datum	16 JAN 2013						
Verblijpl. Bestuurder	Rg						
Kopie	B	S	1	2	3	4	5

Waterschapshuis  
Pettelaarpark 70  
Postbus 5049  
5201 GA 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66  
F 073 615 66 00  
E info@aaenmaas.nl  
W www.aaenmaas.nl

58

Datum 15 januari 2013

Ons kenmerk 335212

Doorkiesnr. 073 61 58 225 / Arthur Thomas

Onderwerp Zienswijze ontwerpbestemmingsplan  
'Buitengebied Lith-2013', gemeente Oss

Geachte heer Van den Broek,

Per e-mail van 5 december 2013 heeft u ons op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013'. Hierbij ontvangt u onze zienswijze.

### De zienswijze

Wij danken u voor de aangebrachte wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van ons wateradvies van 21 maart 2012. Wij hebben nog een aantal aanvullende verzoeken/opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan en diverse bijbehorende ruimtelijke ontwikkelingen (ruimtelijke onderbouwingen).

### Waterbeheerplan

Wij verzoeken u te refereren aan ons 'Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas'.

### RWZI

Wat betreft de RWZI te Oijen zijn de contouren van de aanwezige natuurbestemming (noordzijde) en groenbestemming (zuidzijde; omgezet in bedrijfsbestemming) aangepast, om ontwikkelingen in de nabije toekomst mogelijk te maken. Wij verzoeken u aanvullend, om de planregels voor de bestemming 'Bedrijven (specifieke vorm wz; waterzuivering)' te verruimen voor de bouw van silo's tot 20m, waarin biogas kan worden opgeslagen. Zie hiertoe als voorbeeld artikel 5.2.3, lid f, sub 2, waar voor 'specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek' iets soortgelijks is geregeld.

Wij hebben in mei 2012 via een separate brief ('principeverzoek slibvergistingsinstallatie') hierom verzocht, maar dit verzoek was niet opgenomen in het wateradvies dat 2 maanden daarvoor was verstuurd.



### *Primaire waterkering*

Op basis van artikel 2.3.3, lid 2 van het Barro, dienen naast de kernzone ook de beschermings- en buitenbeschermingszones van primaire waterkeringen op de verbeeldingen van bestemmingsplannen te worden opgenomen. Wij verzoeken u om de contouren van de primaire waterkering (dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering') hiertoe alsnog op de verbeelding met de buitenbeschermingszones te verruimen. Ook vragen wij u om de paragrafen 4.5 en 7.3.3 in de toelichting voor dit specifieke onderdeel tekstueel aan te passen, conform de hiervoor genoemde systematiek.

### **Ruimtelijke ontwikkelingen**

#### *Algemeen*

Verhardingstoename en –afkoppelingen zijn watervergunningvrij tot 2.000m<sup>2</sup>. Toch adviseren wij om zoveel mogelijk te voorzien in een waterbergings-/infiltratievoorziening. Daarbij zijn uitstroombouwwerken in leggerwatergangen vergunningplichtig, ongeacht de grootte van de voorziening waaruit het af te voeren hemelwater afkomstig is.

#### *Hertog Janstraat 53                      Lith*

Voor deze ontwikkeling adviseren wij te voorzien in een waterbergings-/infiltratievoorziening van 75m<sup>3</sup>. Aangegeven is dat binnen de inrichting procesafvalwater van de mestverwerking geloosd zal worden op een bestaande sloot. Hiervoor zal een watervergunning worden aangevraagd. Vermoedelijk overbodig om te melden, maar een vervuiling van het oppervlaktewater zullen wij niet toegestaan. Wij adviseren de initiatiefnemer om in een vroeg stadium via ons Waterwetloket (zie einde brief voor contactgegevens) contact met één van onze vergunningverleners hierover op te nemen. Dit om zoveel mogelijk duidelijk vooraf te creëren over wat wij wel en niet toestaan.

#### *Bernhardweg 31b                      Oijen*

Wij adviseren voor de kapschuur uit te gaan van een wateropgave van 15mm/m<sup>2</sup> (geen verhardingstoename maar 'herontwikkeling').

#### *Lutterweg 11                              Oijen*

Wij adviseren te voorzien in een waterberging die 362m<sup>3</sup> groot is. Wij hebben geen bezwaar tegen berging in een bestaande sloot, maar adviseren dit met goedkeuring van de mede-eigenaar, voor zover van toepassing, te doen. De sloot dient te worden afgedamd, omdat anders min of meer sprake is van een onvertraagde afvoer op de leggerwatergang. Een overstortconstructie op en een vertragende voorziening naar de leggerwatergang zijn toegestaan. In het laatste geval vragen wij er zorg voor te dragen dat de afvoercoëfficiënt van 0,87l/s/ha niet wordt overschreden.

#### *Kesselsedijk 16-Achterstraat Maren-Kessel*

Wanneer verhardingstoename actueel is/wordt, dient de ontwikkeling aan de Achterstraat hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld.

#### *Tiendweg 5                                  Lithoijen*

Wij hebben geen bezwaar tegen 163m<sup>3</sup> berging in een bestaande sloot, maar adviseren dit, voor zover van toepassing, met goedkeuring van de mede-eigenaar te doen.

#### *Batterijstraat 23 en 23a                  Lithoijen*

De wateropgave voor 2.000m<sup>2</sup> verhardingstoename ontbreekt. Deze bedraagt voor deze locatie 96m<sup>3</sup>. In het geval van afvoer via het bestaande slotenstelsel, adviseren wij de sloot af te dammen met goedkeuring van de eventuele mede-eigenaar. Hierbij dient de afvoercoëfficiënt van 0,67l/s/ha niet te worden overschreden.

Passage mr. coothstr.  
46 opgenomen in  
toetsoverzicht r.o.b.

dd 16-1-2013 EB

*Mr. van Coothstraat 46 Lith*

De wateropgave bedraagt op basis van onze HNO-tool ([www.aae.nl](http://www.aae.nl)) 3. In het plan is gerekend met een oude norm van 27,3mm, die niet meer wordt gebruikt (bij T=20 t.p.v. minst gunstige scenario voor een bui T=10+10%). Mocht de zaksloot rechtstreeks in verbinding komen te staan met de sloot aan de Mr. Van Coothstraat, dan adviseren wij een vertragende voorziening tussen beide sloten aan te brengen en daarbij een afvoercoëfficiënt van 0,33l/s/ha als bovengrens te hanteren. Even verderop staat de sloot namelijk in verbinding met een leggerwatergang.

*Hoogveldsestraat 11 Oijen*

Wij adviseren een bergingsvoorziening aan te leggen gedimensioneerd op basis van 15mm/m<sup>2</sup> afgekoppeld oppervlak. Bij een eventueel vertraagde afvoervoorziening op de oostelijk gelegen leggerwatergang, verzoeken wij om de afvoercoëfficiënt van 0,87l/s/ha in acht te nemen.

*Vorstweg 7 Maren-Kessel*

Wij adviseren de berging van 125m<sup>3</sup> in een bovengrondse voorziening te laten plaatsvinden. Dit, omdat dit qua beheer het eenvoudigst en goedkoopst is. Het is aan de initiatiefnemer om hier een beslissing over te nemen. Berging in een leggerwatergang staan we in ieder geval niet toe. Berging in een bestaande sloot is mogelijk, maar we adviseren dit dan met goedkeuring van een eventuele mede-eigenaar te doen. Deze dient vanwege de aansluiting op een leggerwatergang te worden afgedamd met een vertragende afvoerconstructie, waarbij een afvoercoëfficiënt van 0,43l/s/ha als bovengrens in acht dient te worden genomen.

*Weisestraat 35 Lithoijen*

Als de sloot in direct in verbinding komt te staan met de leggerwatergang, verzoeken wij om een vertragende voorziening aan te brengen, zodanig dat de afvoercoëfficiënt van 0,67l/s/ha niet wordt overschreden.

*Kesselseweg 9 Maren-Kessel*

Wij adviseren om een bergingsvoorziening aan te leggen om te voorkomen dat onze RWZI onnodig wordt belast met hemelwater. Mocht er alsnog voor worden gekozen om vertraagd af te voeren op een leggerwatergang, dan dient de afvoercoëfficiënt van 0,87l/s/ha niet te worden overschreden.

*Paalderweg 5 Maren-Kessel*

De uitgangspunten van het bouwplan zijn veranderd: van 3.000 naar 5.500m<sup>2</sup> verhardingstoename. Hierdoor bedraagt de wateropgave niet 154m<sup>3</sup> maar 280m<sup>3</sup>.

*Kesselseweg 16 Maren-Kessel*

Qua verbreding van de watergang om de extra hoeveelheid afstromend hemelwater ten gevolge van de ontwikkeling in te bergen, gaan wij er vanuit dat het de sloot (niet-leggerwatergang) direct ten zuiden van het bouwblok betreft.

*Kesselseweg 9a-11 Maren-Kessel*

Aan de wijziging van het bouwblok verbinden wij geen wateropgave. Zodra de ontwikkeling actueel wordt, dient deze hydrologisch neutraal plaats te vinden. Wij adviseren onze HNO-tool te gebruiken voor de berekening van de wateropgave. Mocht een vertragende afvoervoorziening naar de leggerwatergang worden aangebracht, dan dient een afvoercoëfficiënt van 0,43l/s/ha te worden gehanteerd.

*Oijense Benedendijk 42*      *Oijen*

Verbouwplannen in de beschermingszone van een primaire waterkering zullen wij om stabiliteitsredenen toetsen aan onze Keur. Het graven van een vijver staan wij ter plekke niet toe. Wij verzoeken de initiatiefnemer, voorzover dit nog niet is gedaan, om hiertoe in een vroeg stadium contact op te nemen met de heer Van der Ven (dijkadviseur; 073 615 68 08).

*Beatrixweg 2-2a*      *Oijen*

Kwantitatieve gegevens ontbreken aan het plan. Wij verzoeken deze alsnog in de ruimtelijke onderbouwing op te nemen en hier een wateropgave van af te leiden voor een bergingsvoorziening. Verder verzoeken wij u, indien van toepassing, rekening te houden met onze plaatselijk aanwezige riooltransportleiding en bijbehorende vrijwaringszone van 2x3,5m, gemeten vanuit het hart van de leiding. Wij dienen namelijk te allen tijde beheer aan deze leiding uit te kunnen voeren als dit noodzakelijk is.

*De Lithse Ham 10*      *Lith*

Wij hebben geen opmerkingen op het plan maar adviseren om de ontwikkeling ook af te stemmen met Rijkswaterstaat, voor zover dit nog niet is gedaan.

*De Lithse Ham 10a*      *Lith*

Ook op dit plan hebben wij geen opmerkingen maar adviseren eveneens om de ontwikkeling af te stemmen met Rijkswaterstaat, voor zover dit nog niet is gedaan.

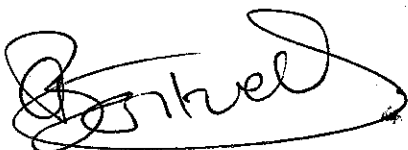
*Lithsedijk ongenummerd (schokkermuseum)*      *Lith*

Voor een eventuele steiger dient watervergunning te worden aangevraagd omdat het plan in de buitenbeschermingszone van primaire waterkering ligt. Verder adviseren wij u om de ontwikkeling af te stemmen met Rijkswaterstaat, voor zover dit nog niet is gedaan.

#### **Tot slot**

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over deze zienswijze, neem dan gerust contact op met de heer A. Thomas, bereikbaar via telefoonnummer 073 - 615 82 25. Het aanvragen van een watervergunning kan via Omgevingsloket online: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Voor aanvullende vragen kunt u contact opnemen met het Waterwetloket via [waterwetloket@aaenmaas.nl](mailto:waterwetloket@aaenmaas.nl) of telefoonnummer 073 615 8333.

Hoogachtend,  
Het dagelijks bestuur,  
namens deze,  
hoofd afdeling Planadvies en Vergunningen,



ir. C.T.G. van Bentveld



# BRANDWEER

GEMEENTE OSS					
Codenr.:	431.212				
Corr.nr.:	461601				
Datum	2 FEB 2012				
Verblijfp.	SROL				
Bestuurder					
Copie	B	S	1	2	3

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

up  
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	19 Januari 2012	Behandeld door	P. de Kort	Bijlage	-
Onze referentie	UIT/2012/ 1804	Telefoon	0412-685802		
Uw referentie	-	E-mail	Risicobeheersing.BRWBN@oss.nl		
Onderwerp	Advies externe veiligheid Hoogveldsestraat Oijen				

Geachte mevrouw Broeksteeg,

Op 23 december ontving ik van u een verzoek om advies over het aspect Externe Veiligheid t.b.v. het in overeenstemming brengen van het bestemmingsvlak Hoogveldsestraat 11 met het bestemmingsplan Buitengebied.

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

Het bestemmingsvlak ligt binnen het invloedsgebied van de Maas waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De afstand tussen de woning en Maas bedraagt ca. 950 meter. Over de Maas liggend ter hoogte van het bestemmingsvlak worden alleen brandbare vloeistoffen en gassen vervoerd (LF1 en 2; GF2 en 3). De effectafstanden t.g.v. een BLEVE bedraagt ca 400 meter. Over de Maas worden geen toxische stoffen vervoerd<sup>1</sup>. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen geen bedreiging vormt voor in het bestemmingsvlak aanwezige personen.

Ik acht een nader advies voor dit plan echter niet noodzakelijk omdat er geen sprake is van een significant groepsrisico en de voorgenomen wijziging van het bouwblok 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

<sup>1</sup> Informatie DVS Rijkswaterstaat