

# Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013

Bijlage 32 - Ruimtelijke onderbouwing  
Lithse Ham 10, Lith







# Bestemmingsplan Buitengebied Lith -2013

Bijlage 32 - Ruimtelijke onderbouwing Lithse Ham 10, Lith



# **Ruimtelijke onderbouwing De Lithse Ham 10 in Lith**

# INHOUDSOPGAVE

## TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding .....	3
1.1	Aanleiding .....	3
1.2	Plangebied .....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan .....	4
Hoofdstuk 2	Beleidskader .....	5
2.1	Rijksbeleid .....	5
2.2	Provinciaal beleid .....	7
2.3	Gemeentelijk beleid .....	9
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie .....	11
3.1	Ontstaansgeschiedenis .....	11
3.2	Ruimtelijke en functionele karakteristiek .....	11
Hoofdstuk 4	Doelstellingen en programma .....	12
4.1	Ruimtelijke randvoorwaarden .....	12
4.2	Functionele randvoorwaarden .....	12
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en beperkingen .....	14
5.1	Milieuaspecten .....	14
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid .....	16
6.1	Overeenkomst .....	16
Hoofdstuk 7	Procedure bestemmingsplan .....	17
7.1	Ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van het bestemmingsplan .....	17

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan De Lithse Ham 10 in Lith wenst de initiatiefnemer het volgende planologisch-juridisch mogelijk gemaakt te hebben;

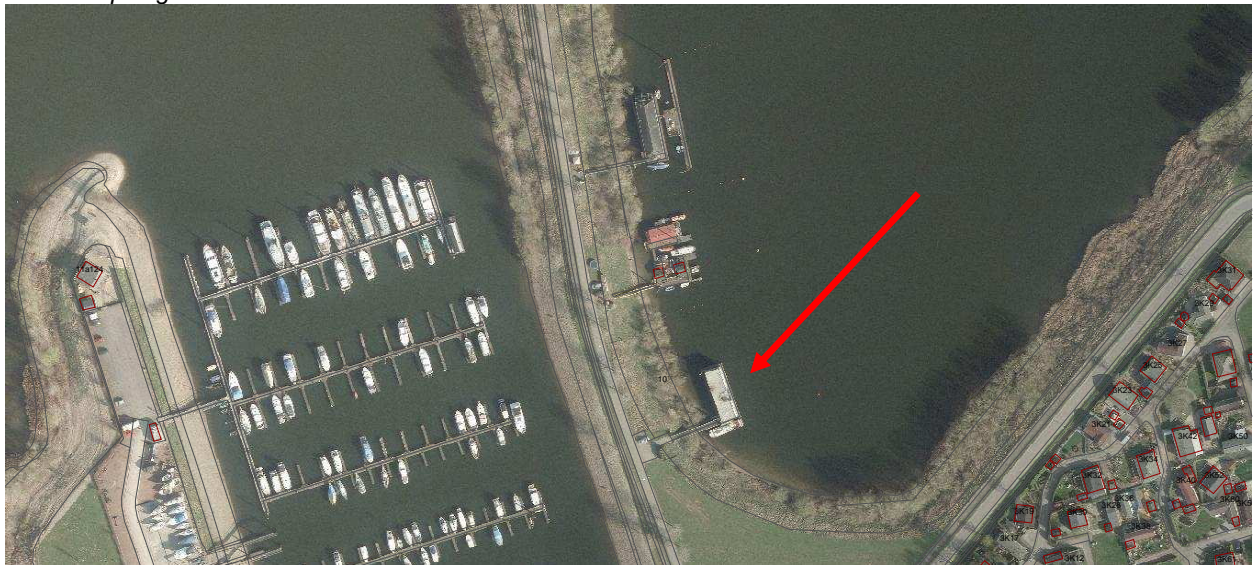
1. één woonboot;
2. drie clusters van activiteiten te weten:
  - a. een zeilmakerij, stoffeerderij en interieurombouw en -renovatie;
  - b. activiteiten op het gebied van elektronica;
  - c. kantooractiviteiten

Deze ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bovenstaande aan te tonen. Ook worden in deze ruimtelijke onderbouwing enkele randvoorwaarden aangegeven waaraan het bovenstaande dient te voldoen.

### 1.2 Plangebied

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het adres De Lithse Ham 10 in Lith. Dit gebied is gelegen aan de zuidzijde van het gebied De Lithse Ham. Direct ten westen van het plangebied ligt de jachthaven.

*Luchtfoto plangebied*



*Zijaanzicht van het plangebied*

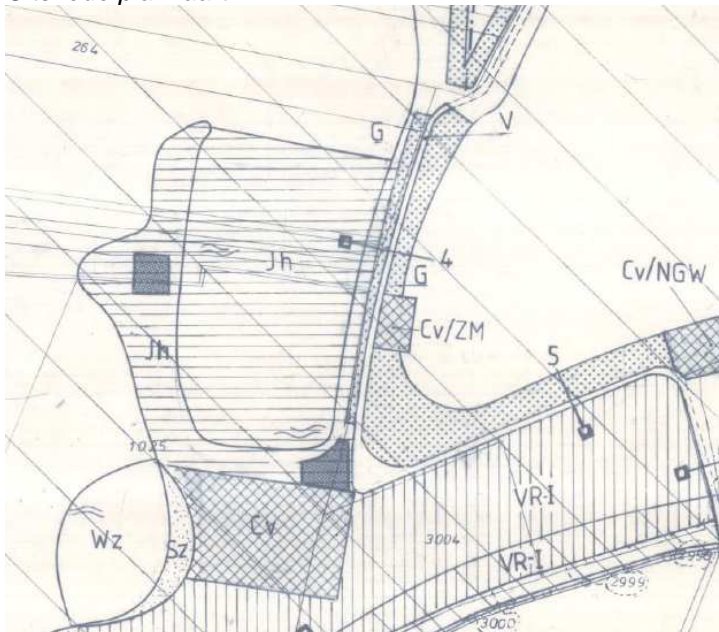


### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt het bestemmingsplan Lithse Ham 1991. De specifieke bestemmingen voor het plangebied zijn Centrale voorzieningen en de subbestemming Zeilmakerij.

Hieronder is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan Lithse Ham 1991 opgenomen.

*Uitsnede plankaart*





## Hoofdstuk 2      Beleidskader

### 2.1      Rijksbeleid

#### 2.1.1    Nota Ruimte

In 2004 heeft de ministerraad de Nota Ruimte vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de Vijfde Nota over de Ruimtelijke ordening en het structuurschema Groene Ruimte. De nationale ruimtelijke hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Hieronder valt bijvoorbeeld ook de rivier de Maas.

#### 2.1.2    Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2011 is het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in procedure gebracht. Deze structuurvisie komt uiteindelijk in de plaats van onder meer de Nota Ruimte. Het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit voor de korte termijn en de lange termijn is aangewezen als een opgave van nationaal ruimtelijk belang. Ook de Lithse Ham, waar het plangebied binnen valt, behoort tot de gebieden die voor dit nationale ruimtelijke belang zijn aangewezen.

#### 2.1.3    Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het plangebied aangeduid als rivierbed en stroomvoerend deel van het rivierbed.

*Uitsnede bijlage 3 van het Barro*



In het Barro zijn algemene eisen gesteld aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen in het rivierbed. Deze strekken ertoe te voorkomen dat omgevingsvergunningen worden verleend voor afwijking van een bestemmingsplan ten behoeve van werkzaamheden die in het kader van het Waterbesluit niet of slechts onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan, bijvoorbeeld omdat ze een bedreiging vormen voor de waterafvoer of omdat zij de vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren.

Voor voorgenomen (bouw)activiteiten in de zogeheten bergende en stroomvoerende delen van het rivierbed stelt het besluit aan bestemmingsplannen enkele aanvullende eisen. Deze houden in dat resterende, blijvende effecten op de waterstand en afname van de bergingscapaciteit moeten worden gecompenseerd. Dat betekent ook dat financiering en tijdige realisering van die maatregelen moeten zijn verzekerd, omdat het bestemmingsplan anders niet uitvoerbaar is. Bij voorgenomen activiteiten die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren, moeten eveneens de overeengekomen rivierverruimende maatregelen zijn gegarandeerd.

Overigens blijft een goede inhoudelijke en procedurele afstemming tussen de rivierbeheerder en de betrokken gemeente gewenst. Bij de verlening van een vergunning op grond van de Waterwet (de zo genoemde watervergunning) gaat het immers om de beoordeling van concrete werkzaamheden of activiteiten, terwijl een bestemmingsplan algemene regels bevat met het oog op bepaalde soorten activiteiten. Het zal dus altijd noodzakelijk blijven dat de betrokken bestuursorganen elkaar over en weer bij de besluitvorming betrekken.

#### 2.1.4 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren worden opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling. Voor de regionale wateren bevatten de verordeningen en plannen de normen. De Waterwet maakt het mogelijk om normen te stellen voor watersystemen ter voorkoming van onaanvaardbare wateroverlast. In situaties van watertekorten geeft de Waterwet de mogelijkheid de ene functie boven de andere te laten prevaleren. Ook geeft de Waterwet normen voor de bergings- of afvoercapaciteit van regionale watersystemen. Het regionale watersysteem dient zo te worden ingericht dat bij hoog water voldoende water kan worden geborgen of afgevoerd.

#### 2.1.5 Waterbesluit

Het Waterbesluit is een deel van de uitwerking van bepalingen van de Waterwet. Bij het opstellen van het Waterbesluit is prioriteit gegeven aan die gevallen waarin de wet nadere regeling voorschrijft. Hierbij is het uitgangspunt zo min mogelijk regels met een zo laag mogelijke regeldruk. Belangrijke onderwerpen in het Waterbesluit zijn bijvoorbeeld beheerplannen en de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan.

Voor de activiteiten zoals genoemd in paragraaf 1.1 van deze onderbouwing is een watervergunning noodzakelijk.

#### 2.1.6 Nationaal waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundige beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het rijk voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waarop grote beleidsvelden als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

De Waterwet schrijft voor dat het nationale waterplan ingaat op bijvoorbeeld de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn en een aanduiding van de redelijkerwijs te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid.

Daarnaast wordt in het plan ondermeer het stroomgebiedbeheerplan voor het stroomgebieddistrict Maas, voor zover die betrekking heeft of mede betrekking heeft op het Nederlandse grondgebied opgenomen.

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

- a. huidige afvoerdeling handhaven;
- b. bestaande buitendijkse ruimte behouden, beschermen en beheren;
- c. ruimte voor de rivier om het riviersysteem op orde te brengen;
- d. anticiperen op hogere rivierafvoeren en een hogere zeespiegel;
- e. duurzaam behouden van bevaarbaarheid voor scheepvaart.

#### 2.1.7 Beleidslijn grote rivieren

Doelstelling van de Beleidslijn grote rivieren is de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken.

Het toepassingsbereik van de beleidsregels wordt grotendeels gevormd door de rivieren de Maas, de Rijn, de Waal en de IJssel.

Voortvloeiend uit de Waterwet en het Waterbesluit wordt in de beleidsregels grote rivieren binnen het rivierbed een nader onderscheid gemaakt tussen een bergend regime en een stroomvoerend regime.

Op de uitsnede van de relevante kaart van de Beleidsregels grote rivieren is te zien dat het plangebied is aangewezen als een stroomvoerend regime.

*Uitsnede kaartblad 29 van de Beleidslijn grote rivieren*



In de beleidsregels, met bijbehorende kaarten, wordt de exacte begrenzing van deze regimes vastgelegd.

In het gedeelte van het rivierbed waar het stroomvoerende regime geldt worden in principe alleen riviergebonden activiteiten toegestaan. Riviergebonden activiteiten zijn toegelaten, wanneer aan de gestelde rivierkundige voorwaarden wordt voldaan. Het betreft hier een beperkt aantal nader omschreven activiteiten, waarvan op voorhand duidelijk is dat situering buiten het rivierbed niet mogelijk/wenselijk wordt geacht. Het gaat daarbij om activiteiten en (bouw)werken ten behoeve van het rivierbeheer of de (beroeps)scheepvaart, of andere functies of vormen van gebruik die heel specifiek aan de rivier zijn gebonden zoals scheepswerven en dergelijke.

Naast de scheepswerven bedoeld voor de (ver-)bouw van schepen ten behoeve van de zeevaart en de binnenvaart, worden tevens de werven voor de bouw van kleinere schepen en boten voor de recreatievaart als riviergebonden activiteit beschouwd. Dit gezien de gebondenheid aan de aanwezigheid van rivierwater.

Voor het realiseren van een activiteit zoals hier beschreven is een toestemming noodzakelijk van de verantwoordelijke minister.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### 2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Conform de structurenkaart van de provinciale structuurvisie die op 1 oktober 2010 is vastgesteld en die per 1 januari 2011 in werking is getreden is het plangebied aangeduid als waterbergingsgebied.

In de structuurvisie staat dat de functie waterberging is te combineren met andere gebruiksfuncties zoals grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en natuur. De voorwaarden waaronder dit mogelijk is, zijn opgenomen in de Verordening ruimte.

### 2.2.2 Verordening ruimte

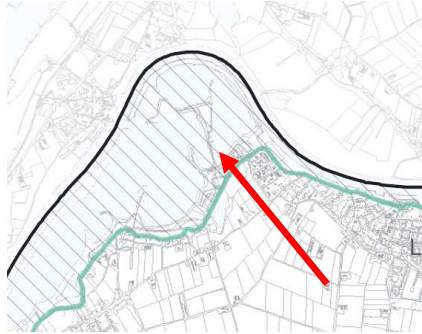
Op 17 december 2010 heeft de provincie Noord-Brabant de tweede fase van de Verordening ruimte vastgesteld. Deze Verordening is per 8 maart 2011 in werking getreden.

Het plangebied heeft in de verordening de aanduidingen extensiveringsgebied, winterbed en deels groen blauwe mantel.

De aanduiding extensiveringsgebied is niet relevant voor deze ontwikkeling.



*Uitsnede kaart water*



#### Water

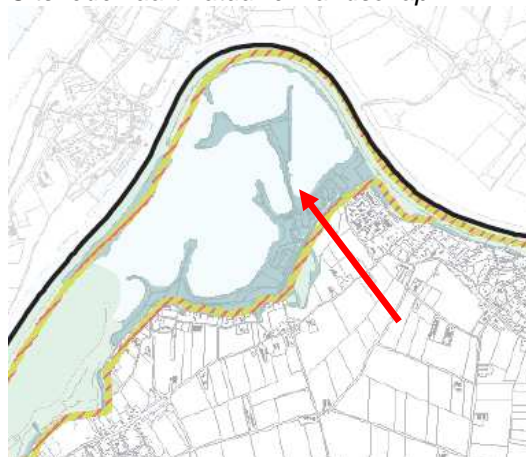
-  Regionaal waterbergingsgebied
-  Reserveringsgebied waterberging
-  Waterwingebied
-  25-jaarszone kwetsbaar
-  25-jaarszone zeer kwetsbaar
-  100-jaarszone zeer kwetsbaar
-  Boringvrije zone
-  Primaire waterkering en beschermingszone
  -  Aansluiting primaire waterkering
-  Winterbed
-  Langetermijnreservering winterbed

In de verordening staat dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een winterbed mede strekt tot behoud van het stroomvoerend en bergend vermogen van de rivier.







Een bestemmingsplan mag op grond van de verordening een aantal activiteiten niet mogelijk maken. Dergelijke activiteiten worden niet beoogd met het initiatief waar deze ruimtelijke onderbouwing toe behoort.

Zoals te zien is op onderstaande kaart ligt het plangebied voor een klein deel in de groenblauwe mantel, namelijk de wal.

*Uitsnede kaart natuur en landschap*



#### Natuur en landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor ecologische verbindingzone
-  Attentiegebied ehs
-  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe mantel
-  Beheergebied ehs

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel dient conform de verordening te strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden en stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De toelichting bij een bestemmingsplan dient ook een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard te bevatten.

De voorgestane ontwikkeling bevindt zich voor het overgrote deel buiten de groenblauwe mantel. Met het inrichtingsplan en de nadere voorwaarden die gesteld worden aan de inrichting van het plangebied binnen de groenblauwe mantel is verzekerd dat er geen waarden zoals hierboven genoemd in het geding zijn.

Daarbij is in paragraaf 2.2 van de verordening bepaald dat financieel, juridisch en feitelijk verzekerd dient te zijn dat de realisering 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 of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in

hoofdlijnen heeft beschreven. De bedoelde verbetering kan mede betreffen een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds.

Met betrekking tot de toepassing van deze regeling, heeft de provincie een zienswijze gegeven:

landschappelijke inpassing.

- Ten aanzien van de Lithse Ham 10 (bijlage 32) ontbreekt een invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit is in strijd met artikel 2.2 Vr.
- Ten aanzien van Lithse Ham 10a (bijlage 33) constateren wij dat hier

In de ruimtelijke onderbouwing van dit project die bij het ontwerp was gevoegd, was dit aspect inderdaad nog niet uitgewerkt.

Het water waarop de bedrijven liggen, is eigendom van de gemeente Oss. Het is dan ook de gemeente Oss die de vereiste kwaliteitswinst voor deze ruimtelijke ontwikkelingen levert. Wij zijn op dit moment bezig met een kwaliteitsverbetering in de hele Lithse Ham. Alle projecten in het kader hiervan zijn opgenomen in het zogenaamde kapstokplan. Het gaat hier om maatregelen om de toeristisch-recreatieve infrastructuur te verbeteren en om maatregelen om de landschappelijke kwaliteit te verbeteren. Het betreft onder andere de aanleg van:

- een veerpontje voor voetgangers en fietsers;
- een trailerhelling om boten te water te laten;
- optimale ruimte voor de rivier;
- spontane natuurontwikkeling (beheer door runderen);
- zicht op het water verbeteren;
- parkeerplaats publiek strandbad verbeteren;
- deel van de verharding verwijderen ten gunste van natuur en landschap;
- wandel- en fietspadenstructuur verbeteren.

Wij vinden dat deze maatregelen voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap opleveren.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### 2.3.1 Structuurvisie Lith

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith heeft een structuurvisie voor het buitengebied van Lith vastgesteld.

Dit verzoek ligt in het gebied dat in de structuurvisie is aangegeven als uiterwaard.

Binnen de uiterwaarden vindt recreatie plaats als extensieve nevenfunctie.

Als een uitzondering op het omschreven extensieve gebruik van de uiterwaarden is de Lithse Ham genoemd. De Lithse Ham krijgt naast de bestaande (intensieve) recreatiefunctie ook een functie voor natuur. Uitbreiding van de recreatieve functie moet passen binnen schaal, karakter en draagvlak van de omgeving.

### 2.3.2 Nota van Concretisering

Vanuit de visie op het plangebied, die voornamelijk is verwoord in de structuurvisie buitengebied Lith, zijn in de nota van concretisering op hoofdlijnen keuzes gemaakt en onderbouwd met betrekking tot het op te stellen bestemmingsplan voor het buitengebied. Onderdeel van deze nota van uitgangspunten is tevens een visualisatie op landschappelijk en stedenbouwkundig vlak van een aantal uitgangspunten.

In de structuurvisie voor het buitengebied van Lith is beeldkwaliteit een belangrijk onderdeel. Deze notitie en het bestemmingsplan zullen dan ook worden voorzien van een (beknopt) stimuleringskader beeldkwaliteit. In het algemeen kan aan nieuwe ontwikkelingen de eis worden gesteld dat een nieuwe ontwikkeling moet passen binnen de schaal van de omgeving en het karakter van het landschapstype. Voor wat betreft de aanwezige landschappelijke waarden is het uitgangspunt vooral om de bestaande waarden als zodanig te beschermen en te versterken. Archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en elementen zullen worden beschermd in het bestemmingsplan. Deze gebieden en elementen

kunnen een belangrijk aanknopingspunt zijn voor het meer ontwikkelen van andere functies in het buitengebied, zoals recreatie.

Binnen de uiterwaarden worden in principe geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden, met uitzondering van de aanwezige jachthaven en andere watersport gerelateerde bedrijven in de Lithse Ham en elders.

### 2.3.3 Stimuleringskader beeldkwaliteit

In het stimuleringskader beeldkwaliteit dat ten grondslag ligt aan het op te stellen bestemmingsplan voor het buitengebied van Lith staat dat recreatieve ontwikkeling mogelijk is in de Lithse Ham. Ook is vastgelegd dat er in principe geen bebouwing toegevoegd mag worden.

### 2.3.4 Masterplan Lithse Ham

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Lith heeft op 11 september 2008 ingestemd met het masterplan Lithse Ham. De raad heeft vervolgens op 2 december 2010 bepaald dat het masterplan uitgesteld wordt totdat het economische tij gekeerd is en / of er andere serieus geïnteresseerde investeerders zijn.

### 2.3.5 Waterplan

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld.

Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

- Beleving van water.

Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.

- Water als ordenend principe.

De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

- Waterkwaliteit.

Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

- Waterketen.

De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater (ook in het buitengebied) moet worden gezuiverd.



## **Hoofdstuk 3      Bestaande situatie**

### **3.1      Ontstaansgeschiedenis**

De Lithse Ham is ten tijde dat de Romeinen in Nederland waren een Romeinse pleisterplaats geweest. Dit wordt geconcludeerd uit het feit dat er tijdens baggerwerkzaamheden restanten van een Romeinse Tempel uit ongeveer het jaar 100 zijn gevonden.

Na de bedijking rond 1200 vond achter de dijk bewoning plaats (Kessel). Het gebied tussen de dijk en de Maas overstromde regelmatig en werd waarschijnlijk alleen als hooiland en voor geriefhout gebruikt. De kaart van rond 1800 laat een open gebied zien dat alleen is verkaveld direct aan de dijk. Deze kavels werden gebruikt als grasland. De rest was waarschijnlijk in de zomermaanden in gebruik als hooiland.

Landschappelijk gezien ligt de Lithse Ham in het landschapstype 'uiterwaard'. Uiterwaarden kenmerken zich door hun buitendijkse ligging en worden regelmatig overstromt. Binnendijs ligt de oeverwal, een zanderige strook, waarop bewoning plaatsvond en nog steeds vindt.

Vooraf in de jaren 70 van de vorige eeuw is een groot gedeelte van de uiterwaarden van de Lithse Ham afgegraven. De Lithse Ham bestaat nu voor het grootste deel uit oppervlaktewater. Het gaat dan om circa 90 % van de ongeveer 300 hectare.

### **3.2      Ruimtelijke en functionele karakteristiek**

De Lithse Ham wordt vooral gekarakteriseerd doordat er intensief gerecreëerd wordt. De Lithse Ham vormt een grootschalig dag- en verblijfsrecreatief gebied. Er bevindt zich hier een chaletpark, een camping en een jachthaven. Daarnaast zijn er twee zandstranden met ligweiden waar kan worden gezwommen en waar men kan zonnebaden. De duikclub heeft er een clubhuis. Verder vindt er bootjesverhuur plaats.

De woonboot aan de Lithse Ham 10 ligt in de meest oostelijke plas van de Lithse Ham. Ten noorden van de woonboot bevinden zich nog enkele woonboten. De boot is verbonden met de wal door een lange loopbrug. De wal bestaat hier uit een circa 45 meter brede dijk. De dijk verbindt een schiereiland in het noorden met het vaste land langs de Maasdijk. Aan de andere zijde van de dijk ligt de jachthaven. Ten zuidoosten van de projectlocatie bevindt zich het openbare zandstrand.

Tussen de woonboot en de weg op het dijkje bevindt zich langs de waterkant struweel van met name wilgen. Hierdoor wordt het zicht op de woonboot gefilterd.

Omdat de dijk vrij hoog ligt ten opzichte van het water, kijkt men vanaf de weg over de boot heen naar het water.

## **Hoofdstuk 4      Doelstellingen en programma**

### **4.1      Ruimtelijke randvoorwaarden**

Het initiatief zoals genoemd in paragraaf 1.1 dient aan een aantal voorwaarden te voldoen. Deze voorwaarden worden op verschillende manieren verankerd. Daarbij zal in het toekomstige bestemmingsplan voor het buitengebied van Lith door middel van de planregels bepaald worden wat wel en niet planologisch-juridisch is toegestaan op deze locatie.

De volgende uitgangspunten liggen aan het inrichtingsplan ten grondslag;

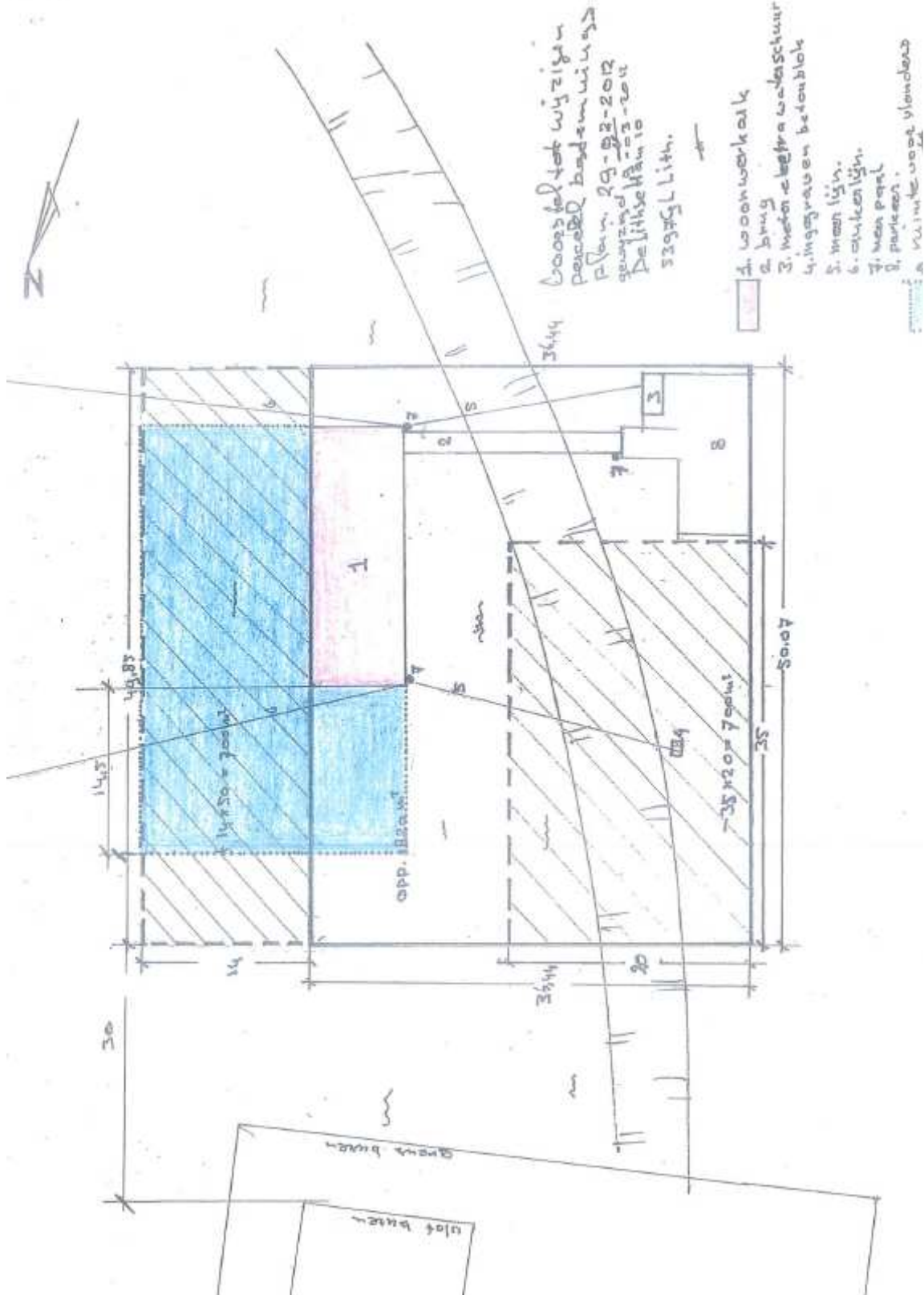
1. uitgangspunt is dat de woonboot niet vergroot mag worden, ook niet in hoogte. Hiervoor zal aansluiting worden gezocht bij de regels van het toekomstige bestemmingsplan voor het buitengebied van Lith;
2. eventueel vervangende bebouwing moet passen bij karakter en de schaal van de uiterwaard;
3. terughoudend, natuurlijk kleur- en materiaalgebruik toepassen;
4. er dient een duidelijke begrenzing te komen van het water waarbinnen de aanleg van ligplaatsen is toegestaan;
5. ook eventuele vlonders dienen binnen deze zone gesitueerd te worden;
6. opslag voor het bedrijf / de woning mag niet op de wal plaatsvinden.

### **4.2      Functionele randvoorwaarden**

Naast ruimtelijke randvoorwaarden zijn er ook functionele randvoorwaarden.

1. alle activiteiten gerelateerd zijn aan boten en het onderhoud van boten en/of het ambacht van zeilmaker;
2. activiteiten dienen binnen de bestaande bebouwing en de boten (van klanten) op de aangewezen ligplaatsen uitgevoerd te worden en op de wal mag alleen geparkeerd worden ten behoeve van toegestane activiteiten;
3. het bedrijf heeft verklaard bereid te zijn om te verhuizen binnen de Lithse Ham, indien dit noodzakelijk is voor het masterplan Lithse Ham. Hierbij neemt de gemeente de verhuiskosten van drijvende zeilmakerij annex woning voor haar rekening zoals vastgelegd in de overeenkomst van januari 2010. Eventuele meerkosten door de nu toegestane (functionele) uitbreidingen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Inrichtingsschets





## Hoofdstuk 5      Randvoorwaarden en beperkingen

### 5.1      Milieuaspecten

Voor dit plan zijn de relevante milieuaspecten onderzocht.

#### 5.1.1      Water

##### 5.1.1.1      Plangebied

Het plangebied is gelegen in de Lithse Ham, een recreatieplas die in directe verbinding met de Maas staat. Het plangebied is niet in een waterwin- of grondwaterbeschermingsgebied gelegen. In het plangebied is geen waterkering gelegen. Het plangebied betreft buitendijks gelegen gebied, dit is een aandachtspunt bij de watertoets. Het plangebied is niet in een attentie, beperkt beschermd of volledig beschermd gebied gelegen volgens de Keur van het Waterschap Aa en Maas.

##### 5.1.1.2      Uitgangspunten voor nog uit te voeren watertoets

Waterschap Aa en Maas heeft in haar zienswijze aangegeven geen opmerkingen te hebben over dit plan:

*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.

Rijkswaterstaat heeft het volgende aangegeven:

##### *Lithse Ham 10 in Lith*

In de ruimtelijke onderbouwing voor de zeilmakerij aan de Lithse Ham 10 wordt gesproken over een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten, onder andere met vlonders en steigers. Uit de onderbouwing kan niet worden opgemaakt hoe groot de exacte uitbreiding van de activiteiten betreft. Zoals in de onderbouwing is aangegeven zal een watervergunning aangevraagd dienen te worden. Over de vergunbaarheid verzoek ik u in overleg te treden met Rijkswaterstaat Dienst Limburg (contactpersoon: de heer T. vd Boorn, (waarnemend) intaker van het Waterdistrict Nijmegen-Maas, 06-51053204 of tjeu.vanden.boorn@rws.nl).

Voorzover er nog geen watervergunning aanwezig is, zal initiatiefnemer hiervoor contact opnemen met Rijkswaterstaat. Wij hebben geen reden om aan te nemen dat deze vergunning niet kan worden verleend.

#### 5.1.2      Geluid

Een woonboot is geen geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Toetsing aan de Wgh blijft daardoor buiten beschouwing. Ten aanzien van wegverkeerslawaai zijn er dus geen belemmeringen.

Voor wat betreft geluidhinder inzake inrichtingen zijn er ook geen belemmeringen te verwachten. De beoogde plannen omvatten geen geluidsgevoelige bestemmingen. Het plangebied bevindt zich ook niet in de nabijheid van geluidsgevoelige objecten.

### 5.1.3 Verkeer en parkeren

Het initiatief zal naar verwachting niet leiden tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen.

Op de wal is nu reeds verharding aanwezig waar geparkeerd kan worden. De verharding biedt plaats voor 5 parkeerplaatsen voor auto's.

Gelet op het initiatief is het de verwachting dat dit aantal voldoet.

De aspecten verkeer en parkeren zijn geen belemmeringen voor dit verzoek.

### 5.1.4 Externe veiligheid

Conform de Beleidsvisie externe veiligheid Oss ligt het plangebied binnen het 'invloedsgebied vaarwegen'. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de rivier de Maas. Over deze rivier worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

*Uitsnede signaleringskaart*



#### **Legenda**

##### **Inrichtingen**

- Installatie
- Terreingrens
- Opslaglocatie

##### **Inrichtingen: invloedsgebied**

- Explosief
- Ontvlambaar
- Toxisch

##### **Transport**

- Buisleiding
- +++ Spoorweg
- Vaarweg
- Weg

##### **Transport: invloedsgebied**

- Invloedsgebied buisleidingen
- Invloedsgebied spoorwegen
- Invloedsgebied vaarwegen
- Invloedsgebied wegen

##### **Inrichtingen en transport: PR**

- Omvang PR 10 -6

Omdat het plangebied binnen een invloedsgebied ligt zal de regionale brandweer Brabant-Noord in het kader van het bestemmingsplan ten behoeve van het kunnen nemen van een verantwoord besluit en in het kader van de Beleidsvisie externe veiligheid Oss om advies worden gevraagd.

### 5.1.5 Ecologie

Vanuit het aspect ecologie bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

### 5.1.6 Bodem, luchtkwaliteit, geur en archeologie

Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de aspecten bodem, luchtkwaliteit, geur en archeologie.

## **Hoofdstuk 6      Economische uitvoerbaarheid**

### **6.1      Overeenkomst**

De gemeente Oss sluit een overeenkomst met de initiatiefnemer voor de voorgestane ontwikkeling. In de overeenkomst wordt vastgelegd dat eventuele planschade verhaald wordt op de initiatiefnemer. Ook de uitgangspunten voor de inrichting zijn in de overeenkomst vastgelegd.

## **Hoofdstuk 7      Procedure bestemmingsplan**

### **7.1      Ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van het bestemmingsplan**

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het initiatief zoals genoemd in paragraaf 1.1 aan De Lithse Ham 10 in Lith.

De gemeente Oss is bezig om voor het buitengebied van de gemeente Lith, waar het plangebied binnen ligt, een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Het initiatief zoals aangegeven in paragraaf 1.1 wordt opgenomen in het bestemmingsplan en planologisch-juridisch verankerd daarin.