

Bestemmingsplan Buitengebied Lith - 2013

Bijlage 37 - Ruimtelijke onderbouwing
Pastoor Feletstraat 40, Oijen



Bestemmingsplan Buitengebied Lith -2013

Bijlage 37 - Ruimtelijke onderbouwing Pastoor Feletstraat 40, Oijen

Ruimtelijke onderbouwing Pastoor Feletstraat 40, Oijen

Gemeente Oss

Ruimtelijke onderbouwing

Pastoor Feletstraat 40, Oijen

Gemeente Oss

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen

Datum:

25 april 2013

Projectgegevens:

ROB01-0252423-01c

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	1
2	Beschrijving feitelijke situatie	3
2.1	Feitelijke situatie	3
2.2	Landschappelijke inpassing	3
2.3	Toekomstige bestemming	4
3	Beleidsaspecten	5
3.1	Provinciaal beleid	5
3.2	Gemeentelijk beleid	8
4	Planologische aspecten	11
4.1	Milieu	11
4.2	Water	16
4.3	Flora en fauna	19
4.4	Archeologie en Cultuurhistorie	19
4.5	Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit	20
5	Motivering herziening bestemming	23

Bijlagen

- 1 Inrichtingsplan Pastoor Feletstraat 40, Oijen
- 2 Uitgangspunten Watertoets, Waterschap Aa en Maas



Ligging plangebied in de omgeving (bron: bing.com)
Begrenzing plangebied (bron: bing.com)



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een gedeelte van de locatie aan de Pastoor Feletstraat 40 te Oijen, waar een bandenservicebedrijf is gevestigd.

Het feitelijk gebruik van het perceel is niet in overeenstemming met de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2002 biedt. De gemeente Oss is voornemens de planologische situatie in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik door het perceel op passende wijze te bestemmen in het nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013'. Daarmee is inmiddels de ontwerpfase doorlopen en naar verwachting zal het bestemmingsplan medio 2013 worden vastgesteld.

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

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt tussen de Oijense Bovendijk en de Pastoor Feletstraat in Oijen. Op deze locatie bevindt zich een bandenservicebedrijf, voornamelijk ten behoeve van landbouwvoertuigen. Op de bedrijfslocatie is bebouwing aanwezig in de vorm van een grote bedrijfsruimte, een woning en een mantelzorgwoning. Achter op het perceel vindt opslag plaats. Het westelijk deel van de bedrijfslocatie betreft een grondwal. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het gedeelte van de locatie waar opslag plaatsvindt en waar de grondwal zich bevindt. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 3.400 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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 plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch gebied'. Een gedeelte van het plangebied heeft de aanduiding 'schuilhutten toegestaan'. Het noordelijk deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Beschermingszone Waterkering'.

1.4 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 wordt de feitelijke situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een beknopte samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van de nieuwe bestemming vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de motivering voor de herziening van de bestemming gegeven.



Impressie plangebied en directe omgeving, gezien vanaf de Oijense Bovendijk (bron: maps.google.com)



Impressie plangebied en directe omgeving, gezien vanaf de Pastoor Feletstraat (bron: Croonen Adviseurs)

2 Beschrijving feitelijke situatie

2.1 Feitelijke situatie

Het bedrijfsperceel van het bandenservicebedrijf ligt ten zuidoosten van de kern van Oijen in de oksel van de Oijense Bovendijk en de Pastoor Feletstraat. Het betreft een servicebedrijf dat gespecialiseerd is in banden, voornamelijk ten behoeve van landbouwvoertuigen. Het perceel wordt omgeven door agrarisch gebied en de rivierdijk met uiterwaarden van de Maas. In de directe omgeving (ten zuiden van het perceel) bevindt zich de N626 (Beatrixweg/Dorpenweg) van waar de locatie eenvoudig en goed bereikbaar is.

Op de locatie van het bandenservicebedrijf bevindt zich een groot bedrijfsgebouw. Dit gebouw is gesitueerd aan de oostzijde van de locatie. Ten westen van het bedrijfsgebouw liggen twee woningen. De meest westelijke woning betreft de bedrijfswoning en de meest oostelijke woning is een mantelzorgwoning. Het bedrijf heeft twee inritten, waarvan één inrit in de oksel van de Oijense Bovendijk en de Pastoor Feletstraat ligt en de andere tussen de twee woningen in. Achter de woningen vindt opslag, stalling en parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaats. Direct ten noorden van het bedrijf ligt nog een woning aan de Oijense Bovendijk. Deze woning is vanaf de dijk bereikbaar.

Aan de westkant van de bedrijfslocatie bevindt zich een grondwal. Het plangebied maakt deel uit van een voormalige stortplaats. Bij de bouw van het bedrijfsgebouw en de aanleg van de inrit is grond en stortmateriaal vrijgekomen. Het stortmateriaal en de grond is in losse depots in het plangebied geplaatst. In een latere fase is de grond en het stortmateriaal uit de losse depots opgeworpen tot een grondwal. Destijds is ook begonnen met de aanleg van de inrit vanaf de Pastoor Feletstraat. De grondwal heeft een groene uitstraling. Op en rondom de bedrijfslocatie is her en der groen aangeplant. Het groen is echter zeer gefragmenteerd, waardoor er geen sprake is van een heldere structuur.

2.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied waarbinnen de bestemmingswijziging plaatsvindt vormt onderdeel van de bedrijfslocatie van het bandenservicebedrijf. Het plangebied bestaat in feite uit twee onderdelen; de grondwal en de ruimte die gebruikt wordt voor opslag, stalling en parkeren. Aangezien er een bestemmingswijziging plaatsvindt moet voldaan worden aan artikel 2.2. van de provinciale Verordening ruimte 2012 (zie ook de paragrafen 3.1.2 en 4.5). Er is dan ook een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

De kwaliteitsverbetering zal zich niet beperken tot het plangebied zelf. Gestreefd wordt naar een kwaliteitsverbetering van de totale bedrijfslocatie. Met name het zicht op de locatie vanaf de splitsing Pastoor Feletstraat / Oijense Bovendijk is bepalend.

Het gebouw wordt landschappelijk ingepast door aan de zijde van de Pastoor Feletstraat en de Oijense Bovendijk gebiedseigen beplanting te realiseren. Hierdoor wordt het gebouw afgeschermd en wordt de uitstraling van de locatie verbeterd. De inrit op de splitsing van de Pastoor Feletstraat / Oijense Bovendijk komt te vervallen. Er wordt een nieuwe inrit gerealiseerd tussen de bedrijfswoning en de grondwal. De nieuwe inrit wordt gemarkeerd met enkele bomen, waardoor de achterliggende opslagruimte aan het zicht wordt onttrokken.

De landschappelijke inpassing bestaat niet uitsluitend uit een inpassing met groen. Ook worden maatregelen genomen ter verbetering van de architectuur van het gebouw. Het gebouw wordt in de nieuwe situatie middels beplanting afgeschermd tot aan de eerste gootlijn. Het middelste gedeelte van de voorgevel van het gebouw komt boven de eerste gootlijn uit. Dit wordt opgewaardeerd. Tevens wordt de reclame-uiting aangepast. Deze zal minder prominent aanwezig zijn. Tenslotte wordt het hekwerk dat momenteel direct aan de Oijense Bovendijk (en voor een klein deel aan de Pastoor Feletstraat) is gesitueerd, achter de beplanting op de keermuur geplaatst.

Als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is een inrichtingsplan opgenomen waarin de kwaliteitsverbetering van het landschap is uitgewerkt.

2.3 Toekomstige bestemming

Het plangebied is al sinds jaar en dag in gebruik voor bedrijfsmatige doeleinden, onder andere voor opslag, stalling en parkeren. De planologische situatie zal in overeenstemming gebracht worden met het feitelijk gebruik door het perceel op passende wijze te bestemmen in het nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013'. Het plangebied krijgt, evenals de rest van de bedrijfslocatie, de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch - technisch hulpbedrijf en niet - agrarisch verwant bedrijf'. Op de opslagruimte wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Hieraan wordt een regeling gekoppeld die nieuwe bebouwing op deze plek uitsluit. Wel is buitenopslag, uitsluitend ten behoeve van de toegestane bedrijfsvoering, toegestaan. De grondwal krijgt een aanduiding 'groen', waardoor geen aanlegvergunning noodzakelijk is. Het noordelijk deel van het plangebied krijgt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De gehele bedrijfslocatie (dus inclusief de percelen waarop de bedrijfsbebouwing zich bevindt) krijgt de aanduiding 'overig - inrichtingsplan 29'. Ter plaatse van deze aanduiding is een koppeling gelegd tussen de regels en het inrichtingsplan. Op deze manier wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd dat het inrichtingsplan uitgevoerd wordt.

3 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied.

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. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Structurenkaart

Onderdeel van de Structuurvisie vormt de Structurenkaart. De daarop aangeduide structuren geven een hoofdcoers aan; een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Daarnaast geven de structuren ook aan waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. Conform de Structurenkaart van de SVRO ligt het plangebied in een gebied dat is aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Het grenst aan de groenblauwe structuur, tevens waterbergingsgebied.



Uitsnede Structurenkaart SVRO en legenda met aanduiding plangebied (blauwe ster) (Bron: Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant, 2011).

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 te worden. De provincie vraagt aan gemeenten om die primaire agrarische gebieden, waaronder tenminste ook de landbouwontwikkelingsgebieden en vestigingsgebieden glastuinbouw alsmede delen van het verwevingsgebied, in voornoemd opzicht te beschermen.

Gebiedspaspoorten

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 directe omgeving omschreven als 'verdichting landschap'.

Conclusie

Het plangebied maakt deel uit van een gemengd agrarisch gebied waar multifunctioneel gebruik uitgangspunt is, en verschillende functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving kunnen ontwikkelen. Dit is ook vervat in de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied Lith 2010 (zie hierna). De bestemmingsplanwijziging, in combinatie met de kwaliteitsverbetering op de locatie, past binnen de provinciale structuurvisie.

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 (afgekort als: Verordening ruimte) op 11 mei 2012. Deze is in werking getreden op 1 juni 2012.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Deze 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.

Daarnaast bevat de verordening regels voor onder meer stedelijke ontwikkelingen, ontwikkelingen in het landelijk gebied en de bescherming van de ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

De bestemmingsplanwijziging gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsverbetering van het landschap is uitgewerkt in een inrichtingsplan (zie bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing), dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013' wordt opgenomen. Hiermee voldoet het initiatief aan de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 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 wordt 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.



Uitsnede structuurvisie 'Buitengebied Lith', 2010

Het plangebied ligt in de bebouwingsconcentratie Boveneind. Eén 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.

Initiatieven zijn mogelijk als deze een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Het landschappelijk inpassen van het initiatief is een standaard voorwaarde.

Conclusie

De bestemmingsplanwijziging gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsverbetering van het landschap is uitgewerkt in een inrichtingsplan (zie bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing), dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013' wordt opgenomen. Hiermee voldoet het initiatief aan de Structuurvisie Buitengebied Lith.

4 Planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Hierbij dient aangetoond te worden dat het voorliggend bestemmingsplan haalbaar is in relatie tot deze aspecten. Het gaat hierbij onder andere om de volgende aspecten: milieu (geluid, bodem, luchtkwaliteit, hinderlijke bedrijvigheid, externe veiligheid), water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie.

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het vastleggen van het feitelijk gebruik van de gronden. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Aangezien de feitelijke situatie in het plangebied onveranderd blijft, wordt hierna kort aandacht besteed aan de verschillende aspecten. De aspecten bodem en water worden, vanwege de aanwezige bodemverontreiniging, uitvoeriger beschreven.

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 wordt geen geluidsgevoelige bebouwing gerealiseerd. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Het voorliggend initiatief is echter met name gericht op het vastleggen van de feitelijke situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. Bovendien zijn, vanwege de ligging op een voormalige stortplaats, reeds diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Voor de volledigheid worden hierna de meest recente en relevante onderzoeken beschreven.

NAVOS onderzoek Oijense Bovendijk

De provincie Noord-Brabant heeft een reeks van onderzoeken uitgevoerd bij circa 600 voormalige stortplaatsen in de provincie. Deze onderzoeken maakten onderdeel uit van een landelijk onderzoeksprogramma naar de risico's van voormalige stortplaatsen voor de volksgezondheid en het milieu. Dit landelijke onderzoeksprogramma genaamd NAVOS (Nazorg Voormalige Stortplaatsen) is onderverdeeld in een onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater en de kwaliteit en dikte van de deklaag op de voormalige stortplaatsen.

Hieruit is geconcludeerd dat bij de voormalige stortplaats Oijense Bovendijk de deklaag licht verontreinigd is met kwik, nikkel, zink en PAK. Daarnaast is de parameter EOX verhoogd aangetoond. Met betrekking tot de dikte van de deklaag zijn er humane en ecologische risico's omdat een groot deel van de deklaag dunner is dan 0,5 m. Derhalve zijn er mogelijk contactrisico's met het stortmateriaal. Dit geldt niet voor het gedeelte van het projectgebied dat verhard is, omdat door de verharding de risico's zijn weggenomen.

Het ondiepe grondwater is bovenstrooms niet bemonsterd. Hierdoor kunnen er geen uitspraken gedaan worden over de relatie tussen de verontreiniging van het ondiepe grondwater en de stort. Benedenstrooms is het ondiepe grondwater sterk verontreinigd met arseen en licht verontreinigd met zink, benzeen, xyleen en cis-1,2-dichlooretheen. Het geschatte volume sterk verontreinigd grondwater is echter minder dan 6.000 m³. Hierdoor is er op basis van de toetsing aan de circulaire bodemsanering 2006 geen sprake van een verspreidingsrisico.

Partijkeuring conform bouwstoffenbesluit

In 2004 is door de toenmalige gemeente Lith een bouwvergunning verleend aan Bandenservice M. van Orsouw. De grond en het stortmateriaal die bij de bouw vrij gekomen is, is op het perceel herschikt. Vervolgens is de grond in één depot geplaatst, de huidige aarden wal. Namens de afdeling Handhaving van de toenmalige gemeente Lith heeft de Grondbank Noord-Oost Brabant BV in oktober 2007 opdracht gegeven aan Tritium Advies BV om een partijkeuring uit te voeren conform het Bouwstoffenbesluit voor deze grondwal.

Uit de resultaten van de partijkeuring blijkt dat de partij voldoet aan de eisen die in het Bouwstoffenbesluit gesteld worden aan categorie 1 grond. Het gebruik van categorie 1 gronden moet in een werk zodanig worden toegepast, dat deze niet met de bodem kan worden vermengd en te zijner tijd ook weer kan worden verwijderd. Hierbij geldt de eis dat een minimumhoeveelheid van ten minste 50 m³ aaneensluitend in een werk moet worden toegepast. Uit de uitgevoerde partijkeuring blijkt derhalve dat er geen uitloging naar de ondergrond plaats zal vinden. Bij de betreffende partijkeuring is echter wel gebleken dat de partij puinhoudend is.

Hergebruiksplan

Door NIPA Milieutechniek is op 27 januari 2009 een hergebruiksplan opgesteld. Het hergebruiksplan heeft betrekking op de aarden wal en op het gedeelte ten oosten van de wal (de toekomstige inrit, het gedeelte waar de deklaag verwijderd is en de afwateringssloten). Op basis van het hergebruiksplan heeft de provincie op 8 juni 2009 een vergunning verleend op grond van de provinciale milieuverordening.

In het verleden is stortmateriaal binnen dezelfde stortlocatie herschikt. Door de aanleg van de aarden wal en het verwijderen van de afdeklaag ten oosten van de wal, zijn contactmogelijkheden met het stortmateriaal ontstaan.

Uit de resultaten van de partijkeuring, d.d. 23 oktober 2007, blijkt dat er geen risico op uitloging bestaat van het opgeworpen materiaal. In verband met de slechte ontwatering dient echter de waterhuishouding wel herzien te worden.

Hiervoor zullen de bestaande sloten waar nodig uitgediept worden en vervangen worden door rioolbuizen met kolken. De grond en stortmateriaal dat hierbij vrijkomt, wordt eveneens op de locatie herschikt. De rioolbuizen worden afgedekt met grond of zand dat voldoet aan de kwaliteitseisen die in het besluit bodemkwaliteit gesteld worden aan achtergrondwaarde grond.

Door het herstellen van de afdeklaag ten oosten van de aarden wal en het aanbrengen van een afdeklaag over de aarden wal, worden contactmogelijkheden met het stortmateriaal tot een acceptabel niveau teruggedrongen. De afdeklaag dient minimaal een dikte van een halve meter te bedragen. Voor het afdekken van de wal wordt gebruik gemaakt van grond die voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse achtergrondwaarde grond van uit het Besluit bodemkwaliteit. Ter plaatse van de inrit en ter plaatse van de te herstellen afdeklaag wordt een stabilisatielaag van gebroken puin aangebracht. Dit puin voldoet aan de eisen die in de regeling bodemkwaliteit gesteld worden aan niet vormgegeven bouwstoffen.

Conclusie

Het is niet aannemelijk dat de werkzaamheden gevolgen hebben voor de milieuhygiënische kwaliteit van het projectgebied of de aangrenzende percelen. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 bestemmingswijziging draagt 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.

4.1.4 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie vastgelegd. De opslagruimte en de grondwal worden positief bestemd. Aangezien er sprake is van een bestemmingswijziging (agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming) dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In dit geval dient uitgegaan te worden van het omgevingstype 'rustig buitengebied'.

Tabel: richtafstanden milieucategorie tot omgevingstype (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009)

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Invloed omgeving op ontwikkeling

Er wordt geen nieuwe milieugevoelige ontwikkeling toegestaan. De omgeving vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Invloed ontwikkeling op omgeving

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft het omzetten van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het bedrijf specifiek in de regels bestemd als een bandenhandel. Een bandenhandel is een bedrijf in milieucategorie 2 (sbi-code 45312 'Groothandel en handelsbemiddeling in banden'). De richtafstand tot het omgevingstype 'rustig buitengebied' bedraagt 30 meter. Het geluid is hierbij de bepalende factor. Ten noorden van de bedrijfslocatie, aan de Oijense Bovendijk 31, bevindt zich een woning. De bandenhandel bevindt zich reeds binnen een afstand van 30 meter van deze woning. De hinderlijke activiteiten vinden met name plaats binnen het bedrijfsgebouw en ter plaatse van de inritten (aan- en afrijden van voertuigen op de locatie). Op de locatie waar de opslag plaatsvindt en ter plaatse van de grondwal wordt nauwelijks geluid geproduceerd. De nieuwe inrit wordt gesitueerd op een afstand van meer dan 30 meter van de woning. Geconcludeerd kan worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Oijense Bovendijk 31 ten gevolge van de bestemmingswijziging niet verslechtert.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het plangebied ligt conform de 'Signaleringskaart Externe Veiligheid Oss 2010' binnen het invloedsgebied van de Maas. Hierover kan het volgende opgemerkt worden.

De inrichting ligt direct achter de dijk. De afstand tussen de inrichting en het water, indien de Maas buiten de oevers treedt, bedraagt ca. 100 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 kan brand ontstaan op de bedrijfslocatie en kunnen werknemers/bewoners gewond raken.

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

Er zijn uit een oogpunt van externe veiligheid derhalve geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

4.2 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende watertoets opgesteld.

Beleid en regelgeving

Het projectgebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later'. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij ruimtelijke ontwikkelingen 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.

Hieronder zijn de uitgangspunten kort benoemd. Een nadere beschrijving is als bijlage opgenomen:

1. Wateroverlastvrij bestemmen.
2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.
3. Doorlopen van de afwegingsstappen.
4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.
5. Water als kans.
6. Meervoudig ruimtegebruik.
7. Voorkomen van vervuiling.
8. Waterschapsbelangen.

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Gemeentelijk Waterplan Oss 'Water in Oss' opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Voor het initiatief zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Werken met water, voor nu en later" en het Gemeentelijk Waterplan Oss gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

Locatiestudie

De locatie waar de bestemmingswijziging plaatsvindt ligt op de voormalige stortplaats Oijense Bovendijk en is gesitueerd ten oosten van de kern Ooijen. Het projectgebied wordt hierbij aan de noordzijde begrensd door een primaire waterkering voor de rivier de Maas. Conform de Keur 2013 van het Waterschap Aa en Maas ligt het projectgebied in de beschermingszone van deze primaire waterkering. Met betrekking tot de beschermingszoning is er sprake van twee beschermingszones:

- A-zone: aan een waterkering grenzende zone, die als zodanig in de legger is opgenomen, waarin ter bescherming van de waterkering voorschriften krachtens deze Keur van toepassing zijn, dan wel, indien er nog geen legger is of de beschermingszone A nog niet in de legger is opgenomen: de zone die zich uitstrekt tot 30 meter uit de teen daarvan;
- B-zone: aan een waterkering grenzende zone, die als zodanig in de legger is opgenomen, waarin ter bescherming van de waterkering voorschriften krachtens deze Keur van toepassing zijn, dan wel, indien er nog geen legger is of de beschermingszone B nog niet in de legger is opgenomen: de zone die zich uitstrekt tot 30 meter uit de teen van de waterkering tot 20 meter daarbuiten;

Binnen de beschermingszones gelden de verboden tot werkzaamheden die het waterkerend vermogen van de waterkeringen kunnen aantasten. De voorgenomen ontwikkeling is echter gericht op het beheer van de bestaande situatie en is bovendien gelegen buiten het profiel van vrije ruimte. Het planvoornemen heeft derhalve geen negatief effect op de stabiliteit of het functioneren van de waterkering.



Bron: www.geoinformatie.aaenmaas.nl

Waterkwantiteit

Het planvoornemen is voornamelijk gericht op het vastleggen van de feitelijke situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De omvang van het projectgebied bedraagt circa 3.395 m², welke deels in gebruik is ten behoeve van de opslag, stalling en parkeren ten behoeve van de bestaande bedrijfsactiviteiten. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het projectgebied wordt middels het voorliggend initiatief juridisch planologisch vastgelegd.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	0	0
Terreinverharding	1.550	1.550
Onverhard terrein	1.845	1.845
Totaal	3.395	3.395

*indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het projectgebied heeft derhalve geen invloed op de verhouding tussen onverhard en verhard terrein. Derhalve hoeven formeel geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool. Derhalve voldoet het planvoornemen aan het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'.

Waterkwaliteit

Vanwege de aanwezigheid van een (afgewerkte) vuilstort in een voormalig wiel, dient infiltratie vermeden te worden om ongewenste verspreiding van vervuilingen in bodem en grondwater te voorkomen. Ten behoeve van de waterkwaliteit dient derhalve de dikte van de afdeklaag over de voormalige stortplaats minimaal 50 cm te bedragen. Indien deze diepte niet reeds aanwezig is wordt de afdeklaag hersteld middels de toepassing van een stabilisatielaag van gebroken puin. Dit puin voldoet aan de eisen die in de regeling bodemkwaliteit gesteld worden aan niet vormgegeven bouwstoffen. Bovendien zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De afvoer van het afvalwater vindt plaats via de bestaande aansluiting van de bedrijfsriolering op het gemeentelijk rioelstelsel. Ten behoeve van de afvoer van het hemelwater, afkomstig van het bestaande bedrijfsgebouw, wordt het hemelwatersysteem geoptimaliseerd om de bestaande waterproblematiek op de locatie te verhelpen. Tot dit doel worden de bestaande sloten, waar nodig, uitgediept en vervangen door rioelbuizen met kolken. Hierbij wordt geadviseerd om aanvullend een bodempassage te realiseren om mogelijke vervuilingen af te filteren. Aangezien infiltratie op de voormalige stortplaats zelf ongewenst is, mondt de rioelbuis uit in de sloot langs de Pastoor Feletstraat. Door het dempen van de bestaande sloot wordt bovendien voorkomen dat vervuild water vanuit de stortplaats in het oppervlaktewater terecht komt.

Proces

De bovenstaande conclusies en bevindingen zijn aan het Waterschap Aa en Maas voorgelegd voor een wateradvies. In april 2013 is een reactie vanuit het Waterschap ontvangen. De desbetreffende aan- en opmerkingen zijn verwerkt in deze paragraaf.

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 het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande planologische situatie vastgelegd. Aangezien de feitelijke situatie in het plangebied niet verandert is het uitvoeren van een onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk.

4.4 Archeologie en Cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Op basis van de gegevens afkomstig van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst, de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de Provincie Noord-Brabant en de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente 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 m² en daarbij verder gaat dan 0,3 m onder het maaiveld.

De bestemmingswijziging leidt niet tot diepere ingrepen in de bodem. Dit is ook niet mogelijk vanwege de aanwezige verontreiniging. Vanuit archeologisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

4.4.2 Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden. De bestemmingswijziging leidt daarnaast niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden in de omgeving. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

4.5 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' is sprake van het planologisch vastleggen van een feitelijke situatie. Er is echter wel sprake van een bestemmingswijziging. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening ruimte 2012 (zie paragraaf 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 kwaliteitsverbetering waarmee de bestemmingswijziging gepaard gaat is beschreven in hoofdstuk 2 en uitgewerkt in een inrichtingsplan, dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

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 met die aspecten. De gevolgen van de bestemmingswijziging voor de omgeving zijn minimaal, aangezien het plangebied al jarenlang als opslagruimte en grondwal wordt gebruikt.

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 dit initiatief mee omgegaan wordt. In regioverband (RRO Noordoost-Brabant) zijn daarover (in juni 2012) door de gemeente Oss, in overleg met de regiegemeenten en de provincie, 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 landelijk (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).

In regionale afspraken wordt onder categorie 3 in ieder geval verstaan de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Bedrijf'. Het initiatief valt onder deze categorie en er is dan ook een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Inpassing hoeft nadrukkelijk niet alleen te bestaan uit het 'inkleden' of omzoomen van het initiatief met groen. Ook zaken als aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie, het slopen van bebouwing of het kiezen voor een meer hoogwaardige architectuur kunnen hieronder gerekend worden. Het doel is kwaliteitsverbetering van het landschap; een mooier Brabant.

Als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is een inrichtingsplan opgenomen waarin de kwaliteitsverbetering van het landschap is uitgewerkt. Middels een goede borging zullen realisatie, instandhouding en beheer van de landschappelijke inpassing gegarandeerd worden. Daartoe wordt een regeling opgenomen in een tussen de gemeente en de initiatiefnemer te sluiten zogenaamde anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt het inrichtingsplan als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013' opgenomen.

Op grond van de berekening, horende bij het inrichtingsplan, kan gesteld worden dat de kosten van de landschappelijke kwaliteitsinvestering ruimschoots meer bedragen dan de minimaal vereiste tegenprestatie van 20% van de berekende toename van de grondwaarde. De kosten van de landschappelijke kwaliteitsinvestering komen in dit geval zelfs uit op 30% van de berekende grondwaardetoename.

Daarmee wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap volgens artikel 2.2 van de Verordening ruimte op de wijze zoals in regioverband is afgesproken. Verder zal de realisatie, de instandhouding en het beheer van de landschappelijke inpassing gegarandeerd worden via een goede borging. Dat gebeurt door middel van het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarin zijn onder meer de aspecten met betrekking tot de erfinrichting en landschappelijke inpassing, op basis van het inrichtingsplan met bijbehorende toelichting, nader privaatrechtelijk geregeld.

5 Motivering herziening bestemming

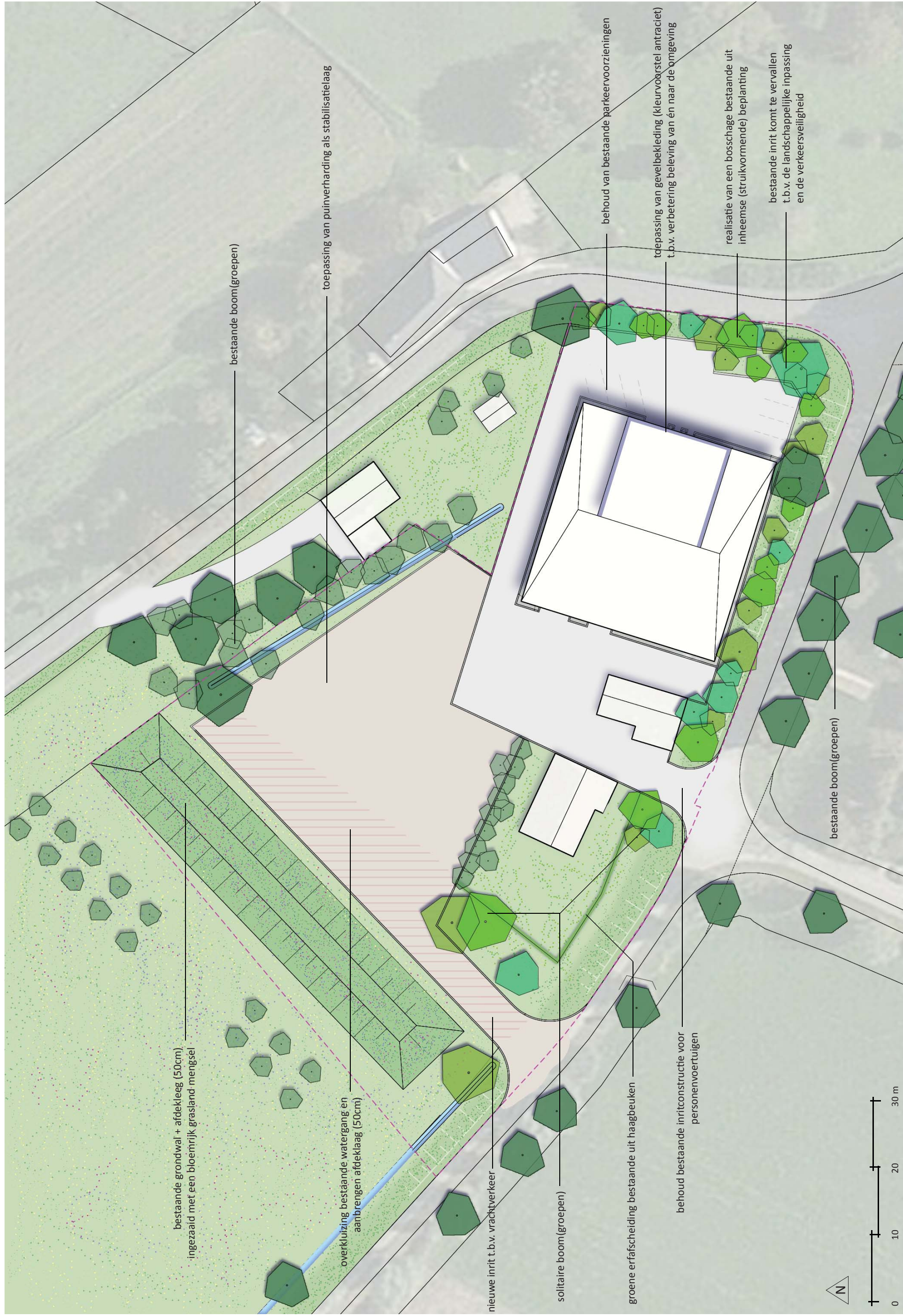
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een bestemmingswijziging op de locatie Pastoor Feletstraat 40 te Oijen. De feitelijke situatie ter plaatse van de bestaande opslagruimte en grondwal is niet in overeenstemming met de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2002 biedt. Hierin heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied'. In het nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013' dient de planologische situatie in overeenstemming gebracht te worden met het feitelijk gebruik

Het is niet realistisch dat binnen het plangebied de agrarische bestemming zal worden verwezenlijkt. De gronden zijn feitelijk ingericht en in gebruik voor bedrijfsdoeleinden (opslag, stalling en parkeren), aan de westzijde afgebakend met een grondwal. De omvang van het plangebied is te beperkt om daarop een reële vorm van agrarische bedrijfsexploitatie mogelijk te maken. De gronden maken daarnaast deel uit van een voormalige stortplaats, wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse beperkt. Gelet op de aanwezige verontreiniging is agrarisch gebruik niet mogelijk. De gronden in het plangebied hebben momenteel grotendeels een halfverharding. Bij een agrarische exploitatie zal deze verharding verwijderd moeten worden. Om agrarisch gebruik vervolgens mogelijk te maken dient de deklaag op de gehele locatie minimaal 0,5 meter dik te zijn. Hier is geen sprake van; op sommige plaatsen is de deklaag slechts 0,15 meter dik. De kans is aanwezig dat (direct) contact plaats vindt met stortmateriaal of met chemische verontreinigingen en ziekteverwekkers in de grond. Humane en ecologische risico's zijn niet uit te sluiten indien de gronden agrarisch worden geëxploiteerd. Het aanbrengen van een nieuwe deklaag is financieel niet haalbaar. Het feitelijk gebruik als bedrijfsgrond betreft de meest optimale benuttingsvorm van deze gronden.

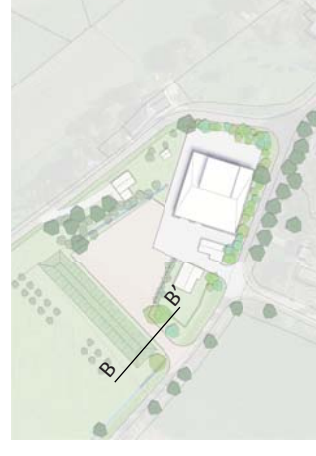
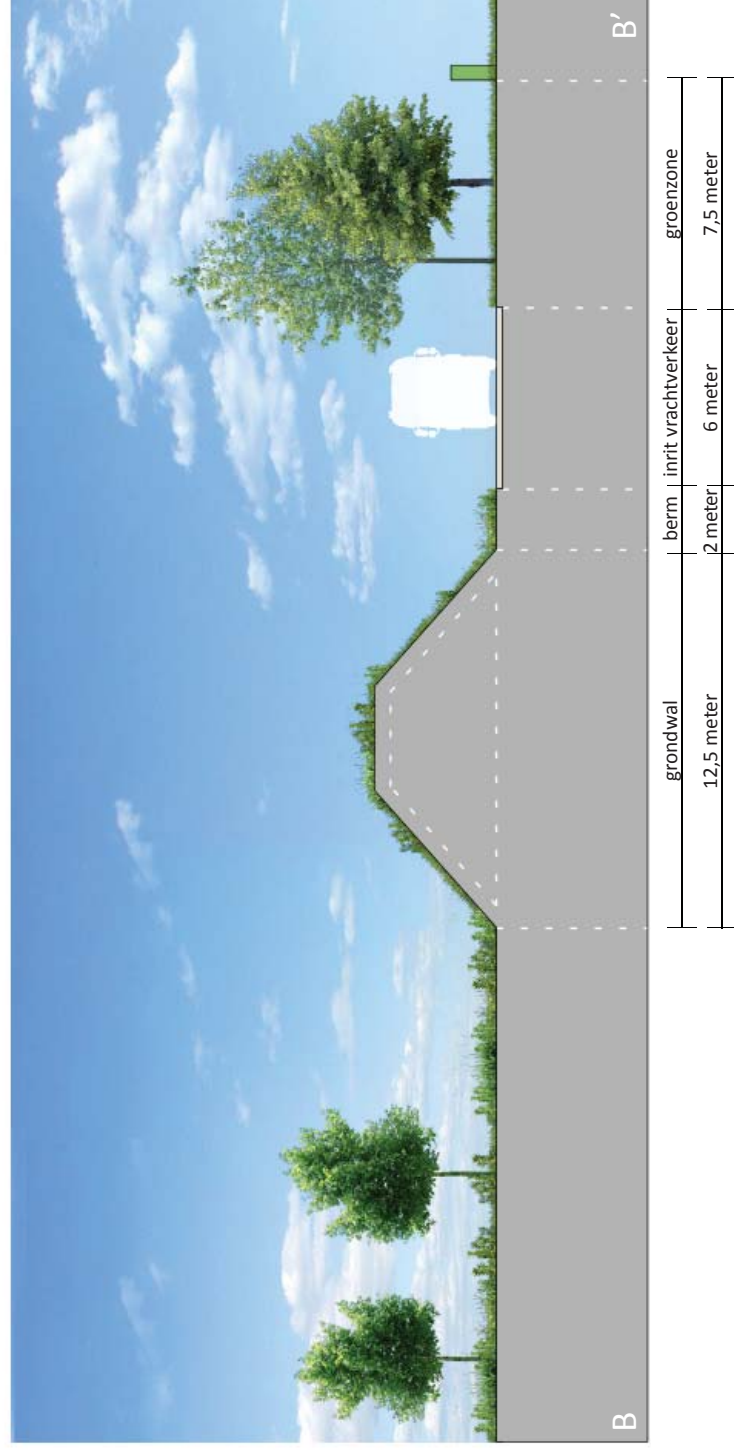
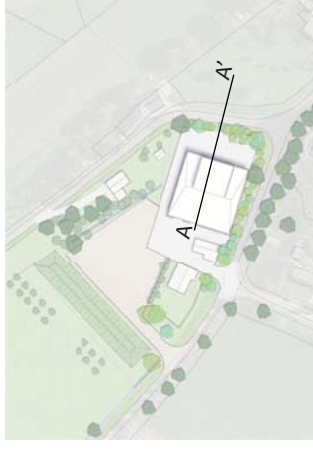
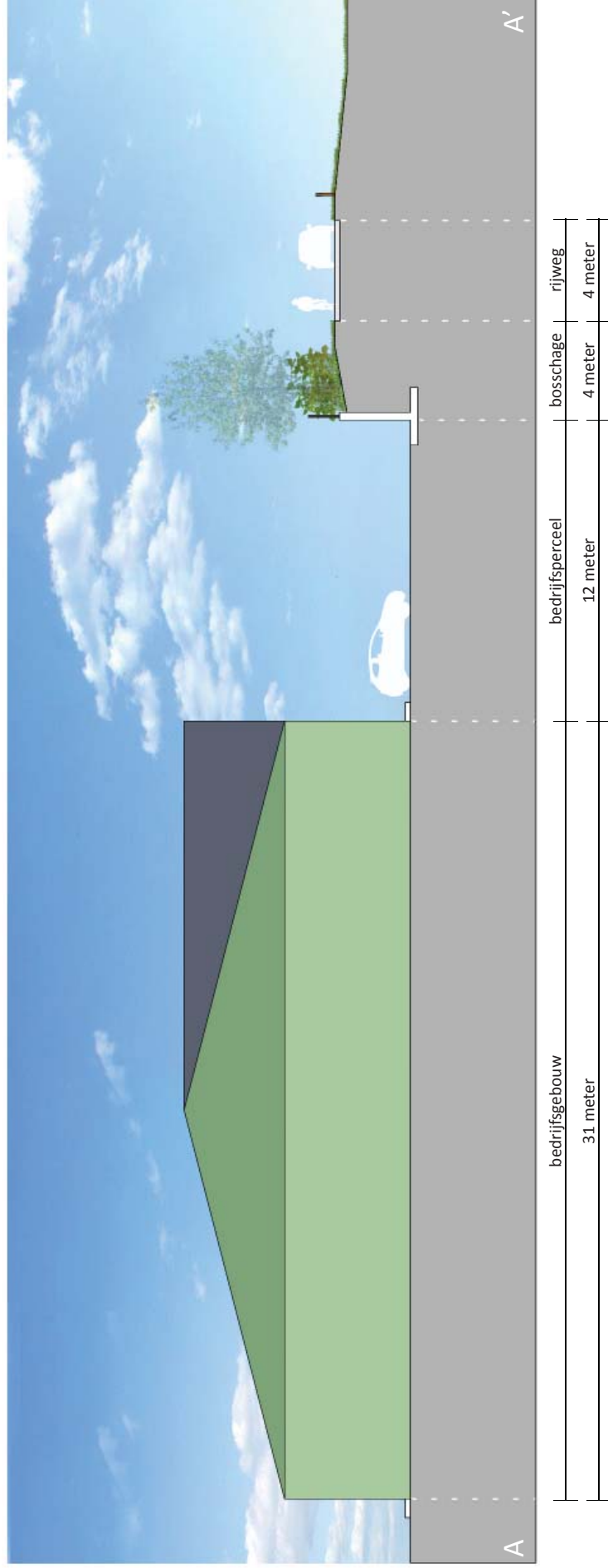
De bestemmingsherziening past inhoudelijk binnen het provinciale beleidskader en ook binnen het gemeentelijk beleid met betrekking tot het gedeelte van het buitengebied waarin de locatie gelegen is. De bestemmingsplanwijziging gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsverbetering van het landschap is uitgewerkt in een inrichtingsplan (zie bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing), dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013' wordt opgenomen.

In (milieu)planologisch opzicht zijn er eveneens geen overwegende belemmeringen die medewerking aan de bestemmingswijziging in de weg staan. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het initiatief goed past in de omgeving en het beleid.

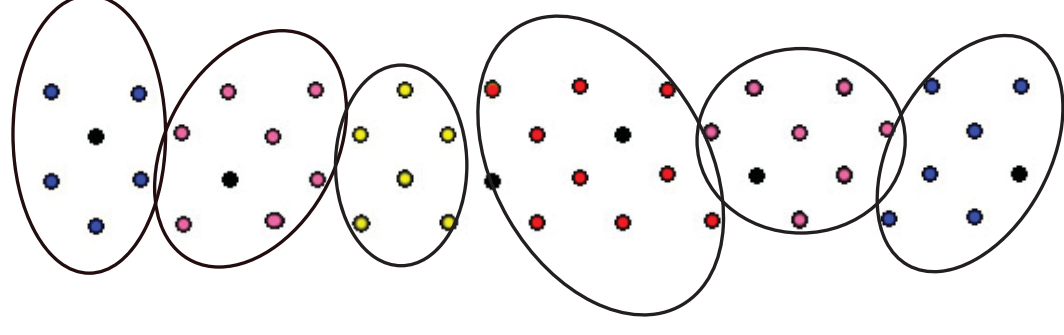
Inrichtingsplan - Pastoor Feletstraat 40, Oijen



Profielen



Sfeerimpressie



Plantafstand bosschage:
0.75 x 0.75 m in driehoeksverband
Menging struikvormers

Gekleurde stippen zijn struikvormers.
Groepen van minstens 5-7 stuks
per soort (zie assortimentslijst
voor soorten).

Principe: menging, plantafstand en plantverband bosschage



Investeringsbijdrage

Categorieën	kostprijs [m2]	bestaande situatie [m2]	toekomstige situatie [m2]	waarde bestaande situatie	waardevermindering	weervermeerdering	totaal	investeringsbijdrage (20%)
Agrarische cultuurgrond	€ 6,00 per m2	3.400	0	€ 20.400				
Niet-agrarische bedrijfsmiddelen	€ 50,00 per m2	0	2.155			€ 107.750,00		
Natuur	€ 2 per m2	0	1.245		€ 2.490		€ 89.840,00	€ 17.968,00

Assortimentslijst

GRONDWERKZAAMHEDEN

inrichtingselement	nederlandse naam	latijnse naam	maat [cm]	plantafstand [m]	beplantingspercentage	inhoud [m3]	Aantal	Normkosten	deelkosten	kosten totaal
aanvoer en afwerken afdeklaag						993		€ 7,71 per m3	€ 7.656,03	€ 7.656,03
aanvoer en verwerken grond t.b.v. beplanting						78		€ 10,90 per m3	€ 850,20	€ 850,20

AANLEG BEPLANTING EN RASTERS

inrichtingselement	nederlandse naam	latijnse naam	maat [cm]	plantafstand [m]	beplantingspercentage	Opp. [m2]	Aantal	Normkosten	deelkosten	kosten totaal
Solitaire bomen	Zomereik	Quercus robur	08-10				4	€ 60,62 per stuk	242	
	Zwarte els	Alnus glutinosa	08-10				4	€ 60,62 per stuk	242	€ 485
Boschage	Hazelaar	Corylus avellana	60-80	0,75 x 0,75	20%	117	208	€ 2,41 per stuk	501	
	Rode kornoelje	Cornus sanguinea	60-80	0,75 x 0,75	20%	117	208	€ 2,41 per stuk	501	
	Lijsterbes	Sorbus aucuparia	60-80	0,75 x 0,75	20%	117	208	€ 2,41 per stuk	501	
	Sleedoorn	Prunus spinosa	60-80	0,75 x 0,75	20%	117	208	€ 2,41 per stuk	501	
	Hondsroos	Rosa canina	60-80	0,75 x 0,75	20%	117	208	€ 2,41 per stuk	501	
						585	1.040	€ 2,41 per stuk	2.506	€ 2.506
Bloemrijk grasland	Bloemenmengsel (suggestie):									
	Duizendblad	Achillea millefolium			12,5%	169		€ 0,16 per m2	28	
	Gewoon biggenkruid	Hypochaeris radicata			12,5%	169		€ 0,16 per m2	28	
	Vertakte leeuwentand	Leontodon autumnalis			12,5%	169		€ 0,16 per m2	28	
	Margriet	Leucanthemum vulgare			12,5%	169		€ 0,16 per m2	28	
	Gewone rolklaver	Lotus corniculatus			12,5%	169		€ 0,16 per m2	28	
	Smalle weegbree	Plantago lanceolata			12,5%	169		€ 0,16 per m2	28	
	Gewone brunel	Prunella vulgaris			12,5%	169		€ 0,16 per m2	28	
	Scherpe boterbloem	Ranunculus acris			100%	1.355		€ 0,16 per m2	220	€ 220
Erfafscheiding	Beukenhaag	Fagus sylvatica	60-80	0,4 x 0,4		55	344	€ 1,58 per stuk	544	€ 544
	Hekwerk						50	€ 9,13 per meter	457	€ 457

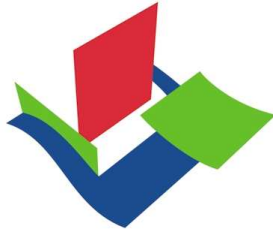
BEHEER BEPLANTING EN RASTERS

inrichtingselement	nederlandse naam	latijnse naam	maat [cm]	plantafstand [m]	beplantingspercentage	Opp. [m2]	Aantal	Normkosten	deelkosten	kosten totaal
Solitaire bomen	Zomereik	Quercus robur	08-10				4	€ 55,40 per stuk	222	
	Zwarte els	Alnus glutinosa	08-10				4	€ 55,40 per stuk	222	€ 443
Boschage	Hazelaar	Corylus avellana	60-80	0,75 x 0,75	20%	117	208	€ 1,16 per m2	241	
	Rode kornoelje	Cornus sanguinea	60-80	0,75 x 0,75	20%	117	208	€ 1,16 per m2	241	
	Lijsterbes	Sorbus aucuparia	60-80	0,75 x 0,75	20%	117	208	€ 1,16 per m2	241	
	Sleedoorn	Prunus spinosa	60-80	0,75 x 0,75	20%	117	208	€ 1,16 per m2	241	
	Hondsroos	Rosa canina	60-80	0,75 x 0,75	20%	117	208	€ 1,16 per m2	241	
						585	1.040	€ 1,16 per m2	1.205	€ 1.205
Bloemrijk grasland	Bloemenmengsel (suggestie):									
	Duizendblad	Achillea millefolium			12,5%	169		€ 0,842 per m2	143	
	Gewoon biggenkruid	Hypochaeris radicata			12,5%	169		€ 0,842 per m2	143	
	Vertakte leeuwentand	Leontodon autumnalis			12,5%	169		€ 0,842 per m2	143	
	Margriet	Leucanthemum vulgare			12,5%	169		€ 0,842 per m2	143	
	Gewone rolklaver	Lotus corniculatus			12,5%	169		€ 0,842 per m2	143	
	Smalle weegbree	Plantago lanceolata			12,5%	169		€ 0,842 per m2	143	
	Gewone brunel	Prunella vulgaris			12,5%	169		€ 0,842 per m2	143	
	Scherpe boterbloem	Ranunculus acris			100%	1.355		€ 0,842 per m2	1.141	€ 1.141
Erfafscheiding	Beukenhaag	Fagus sylvatica	60-80	0,4 x 0,4		55	344	€ 11,70 per meter	644	€ 644

ARCHITECTONISCHE INPASSING

inrichtingselement	nederlandse naam	latijnse naam	maat [cm]	plantafstand [m]	beplantingspercentage	Opp. [m2]	Aantal	Normkosten	deelkosten	kosten totaal
Gevelbekleding						238		€ 45 per m2	10.688	€ 10.688
Totaal										€ 26.838





Waterschap Aa en Maas

Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas

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. *Wateroverlastvrij bestemmen*

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

2. *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*

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

3. *Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"*

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4. *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*

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

5. *Water als kans*

"Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.

6. *Meervoudig ruimtegebruik*

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het

flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

7. *Voorkomen van vervuiling*

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

8. Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a) ruimteclaims voor waterberging
- b) ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- c) aanwezigheid en ligging watersysteem
- d) aanwezigheid en ligging waterkeringen
- e) aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de voorschriften en de plankaart aandacht besteed moeten worden.