

<b>1.</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Begrenzing plangebied.....	4
1.3.	Huidige situatie.....	4
1.4.	Geldend bestemmingsplan.....	5
<b>2.</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Rijksbeleid.....	7
2.2.	Provinciaal beleid.....	8
2.3.	Gemeentelijk beleid.....	10
<b>3.</b>	<b>DOELSTELLINGEN &amp; PROGRAMMA PLANGEBIED.....</b>	<b>16</b>
3.1.	Doelstellingen.....	16
3.2.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	16
3.3.	Programma.....	17
3.4.	Fasering.....	18
<b>4.</b>	<b>WAARDEN, RANDVOORWAARDEN &amp; BEPERKINGEN ....</b>	<b>20</b>
4.1.	Bodem.....	20
4.2.	Geur.....	20
4.3.	Waterhuishouding.....	23
4.4.	Flora & fauna.....	31
4.5.	Archeologie & cultuurhistorie.....	34
4.6.	Geluid (wegverkeerslawaaï).....	38
4.7.	Luchtkwaliteit.....	39
4.8.	Externe veiligheid.....	40
<b>5.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING &amp; VERANTWOORDING.....</b>	<b>44</b>
5.1.	Stedenbouwkundig ontwerp.....	44
5.2.	Bebouwing.....	46
5.3.	Groen & water.....	47
5.4.	Parkeren.....	48
5.5.	Verkeer.....	50
5.6.	Inrichting openbaar gebied.....	50
<b>6.</b>	<b>TOELICHTING OP DE REGELS .....</b>	<b>52</b>
6.1.	Inleiding.....	52
6.2.	Opbouw van de regels.....	53
6.3.	Bestemmingen.....	55

<b>7.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>59</b>
<b>8.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>60</b>
8.1.	Inspraak.....	60
8.2.	Zienswijzen.....	60
<b>9.</b>	<b>OVERLEG .....</b>	<b>61</b>
<b>10.</b>	<b>HANDHAVING.....</b>	<b>62</b>

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bouw van 107 woningen mogelijk te maken in het gebied Liesdaal aan de westzijde van de kern Maren-Kessel in de gemeente Lith. Het betreft de tweede en derde fase van dit plan (circa 34.000 m<sup>2</sup>) zoals hieronder is aangegeven. Deze percelen staan kadastraal bekend als gemeente Lith, sectie F, nr.'s 794 en 354.

De uitbreidingslocatie Liesdaal is opgenomen in verschillende gemeentelijke beleidsstukken zoals de Woonvisie Lith, de ontwikkelingsvisie gemeente Lith en het dorpsontwikkelingsplan. Omdat er slechts incidenteel inbreidingsruimte is, heeft de gemeente ervoor gekozen de komende jaren in te zetten op de realisatie van Liesdaal 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase. Hiermee kan het komende decennium het grootste gedeelte van de woningbehoefte opgevangen worden. Belangrijk hierbij is dat vooral aandacht besteed wordt aan een goede landschappelijke inpassing en het op tijd realiseren van betaalbare woningen voor starters. De fasering is weergegeven in hoofdstuk 3.4.



Zicht op plangebied (achterzijde Van Irhovenstraat)



Zicht op plangebied



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)



*Hille Kampkes met landschappelijk kader langs de Oude Lithse Aanvoersloot*



*Laanbeplanting en doorzicht langs Oude Lithse Aanvoersloot*



*Straatprofiel Hille Kampkes*



*In aanbouw zijnde woning Liesdaalweg 5*



*Huidig grondgebruik plangebied: gras- en akkerland*

## 1.2. Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van Maren-Kessel direct ten zuidoosten van de achterzijde van de percelen aan de Provincialeweg en aansluitend ten westen van fase 1 van Liesdaal, de laatste gerealiseerde uitbreidingswijk.

Het plangebied is als volgt begrensd:

- Noordzijde: De achterzijde van de percelen aan de zuidzijde van de Provincialeweg vanaf nr. 34 tot aan de achterzijde van de percelen van de woningen aan de westzijde van de Van Irhovenstraat;
- Oostzijde: de achterzijde van de percelen van de woningen aan de westzijde van de Van Irhovenstraat, met een korte onderbreking ter hoogte van de doorsteek, tot aan de Hille Kampkes waar de begrenzing in oostelijke richting afbuigt. De begrenzing loopt hier door tot aan de westelijke perceelsgrens van het meest westelijke perceel van het rijtje woningen aan de zuidzijde van de Hille Kampkes. Van hieraf loopt de begrenzing in een rechte lijn achter het perceel op de hoek van de Pastoor Roesweg - Liesdaalweg tot aan de Liesdaalweg;
- Zuidzijde: de noordzijde van de Liesdaalweg tot net voorbij het agrarisch bedrijf aan de zuidzijde van de Liesdaalweg;
- Westzijde: Vanaf de Liesdaalweg in een rechte lijn tot aan de achterzijde van de percelen aan de zuidzijde van de Provincialeweg.

## 1.3. Huidige situatie

De geschiedenis van de kern Maren-Kessel begint officieel op 14 januari 1950, toen het College van Algemeene Commissarissen voor den Wederopbouw het Wederopbouwplan Maren-Kessel goedkeurden. Er werd besloten een nieuw dorp halverwege de twee bestaande kernen Maren en Kessel te bouwen omdat beide kernen zwaar te lijden hebben gehad tijdens de Tweede Wereldoorlog. De kerken van beide dorpen zijn verwoest en er is één kerk teruggebouwd. Alle nieuwe accommodaties (scholen, gemeenschapshuis en sportterreinen) werden ook in de nieuwe kern geprojecteerd.

De wegenstructuur van Maren-Kessel weerspiegelt de nieuwe planmatige opzet van de kern en is van het orthogonale type. De straten staan loodrecht op de voornaamste as, de Provincialeweg. Alle gebouwen zijn in dezelfde richting geplaatst, behalve de kerk die op middeleeuwse wijze zuiver oost-west gebouwd is.

De opzet van het wederopbouwplan om een nieuw dorp te stichten, waarbij de kenmerken van het tuindorp (ruime kavels, traditionele architectuur, veel groen op straatniveau) gecombineerd werden met toentertijd moderne stedenbouwkundige uitgangspunten (rechtlijnige wegenstructuren met loodrecht op elkaar staande wegen, geen of



*Oude Lithse Aanvoersloot ten noorden van plangebied*

nauwelijks hiërarchie in de wegenstructuur), is in het gehele dorp herkenbaar.

Kenmerkend zijn de rechtlijnige wegen met laanbeplanting, waardoor het dorp een zeer 'groene' indruk maakt.



*Huidige situatie plangebied*



*Liesdaalweg*

Op dit moment bestaat het plangebied uit agrarisch gebied zoals te zien is op bovenstaande afbeelding. Ook het woonperceel aan de Liesdaalweg 1 is onderdeel van het plangebied. De bouwwerkzaamheden op het perceel Liesdaalweg 5 (buiten plangebied) zijn afgerond en vallen buiten het plangebied.

#### **1.4. Geldend bestemmingsplan**

In het grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Liesdaal, vastgesteld op 15 januari 1998 door de gemeenteraad van Lith en goedgekeurd op 10 juni 1998 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Het plan had als doel te voorzien in de woningbehoefte van de kern Maren-Kessel in de jaren 1997-2002 door de realisering van een woonbuurtje. Het plangebied is grotendeels bestemd als 'agrarisch kernrandgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering met de daarbij behorende voorzieningen en als overgangszone tussen de in de nabijheid aanwezige dan wel in de naaste toekomst te verwachten stedelijke functies en het buitengebied, zowel in ruimtelijk, als in milieuhygiënisch opzicht.



*Landschappelijke structuur langs Oude Lithse Aanvoersloot*

Een klein deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied en de gronden hebben hierin de bestemming 'agrarisch gebied'.

Binnen de regelingen van de geldende bestemmingsplannen is de realisatie van woningen niet mogelijk zodat een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).



## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komt het ruimtelijke beleidskader aan de orde dat van toepassing is op het plangebied. Het betreft hier het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.

### 2.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

#### *Nota Ruimte*

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

Voor het plangebied zijn hieruit vooral de volgende uitgangspunten van belang:

- Aandacht voor de bescherming van de gezondheid en veiligheid van mensen, condities en voor natuur en ecologische waarden;
- Het betrekken van milieu- en veiligheidsaspecten in een vroegtijdig stadium.

De voorgenomen ontwikkeling in Liesdaal sluit aan bij deze uitgangspunten. Dit gebeurt ondermeer door het vroegtijdig betrekken van alle milieu- en omgevingsaspecten tijdens de ontwikkelfase van de wijk. Tevens worden de bestaande natuurwaarden zo veel mogelijk in het plan ingepast.

## 2.2. Provinciaal beleid

### *Structuurvisie Noord- Brabant en Verordening Ruimte*

In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk. Zo kan de provincie (instructie)regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening ruimte Noord-Brabant is opgedeeld in een tweetal fasen. De 1<sup>e</sup> fase is op 23 april 2010 vastgesteld en op 1 juni 2010 in werking getreden. Deze 1<sup>e</sup> fase regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande beleid dat voorheen was opgenomen in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota. In de 2<sup>e</sup> fase volgen onderwerpen waar nu nieuw beleid voor wordt ontwikkeld. Dit zijn onderwerpen waarvan uitwerking wordt gekoppeld aan totstandkoming van de structuurvisie. Deze 2<sup>e</sup> fase van de Verordening Ruimte wordt naar verwachting eind 2010 vastgesteld, tegelijkertijd met de nieuwe provinciale structuurvisie. De invoering van de Verordening Ruimte leidt er toe dat de Paraplunota ruimtelijke ordening geen functie meer heeft en is ingetrokken.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan.

Het uitgangspunt de verstedelijking te bundelen in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's (zoals het plangebied) geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels en de daarvan af geleide regels gelden stelt de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vast. Om uniformiteit in deze begrenzing te bewerkstelligen is bij de voorbereiding van de Verordening ruimte het bestaand stedelijk gebied verbeeld op kaart. Een eenduidige begrenzing van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor de

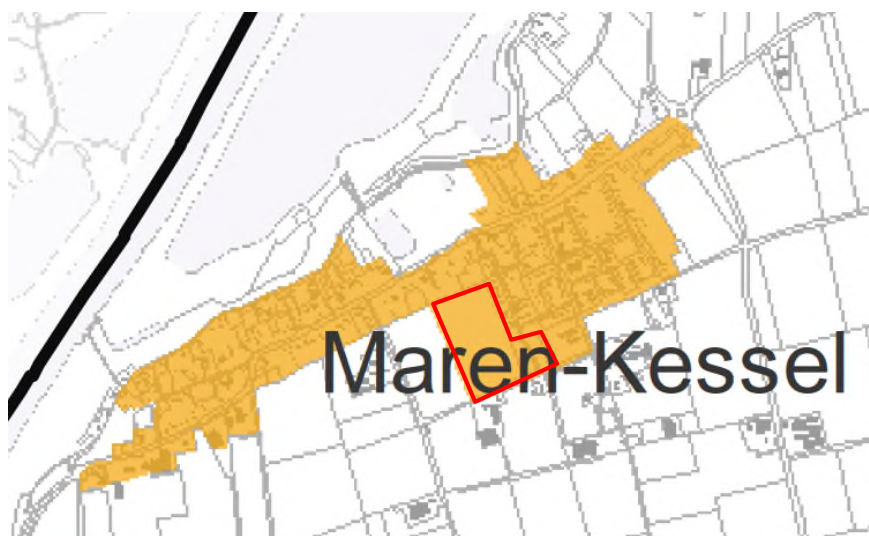


effectiviteit van het bundelingsbeleid. Hoe beter namelijk deze begrenzing samenvalt met de feitelijke buitengrenzen van het bestaand stedelijk gebied, des te doeltreffender kan gestuurd worden op de bundeling van nieuwe bebouwing. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Daarmee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente. In feite gaat het hier om toepassing van de zogenaamde SER-ladder:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen binnen de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Het plangebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Hierop is zoals gezegd de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.



*Uitsnede kaart Verordening ruimte fase 1 kaartlaag 1 'bestaand stedelijk gebied' met globale begrenzing plangebied (rode omkadering).*

## 2.3. Gemeentelijk beleid

### *Woonvisie Lith*

In 2006 heeft Companen een woonvisie (nr. 808.71, d.d. 20 april 2006) opgesteld voor de gemeente Lith. Om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden heeft de gemeente twee scenario's opgesteld voor het te volgen nieuwbouwprogramma. Scenario A uit gaat uit van 30% huur en 70% koop en meer accent op duurdere prijsklassen. Scenario B uit gaat uit van 40% huur en 60% koop en meer accent op goedkopere prijsklassen. 35% van de woningen in nieuwe uitleggebieden (zoals het plangebied) moet bestaan uit huurwoningen en 65% uit koopwoningen.

Voor de kern Maren-Kessel is het volgende opgenomen:

In de kern Maren-Kessel zullen tot 2015 circa 65 woningen worden gebouwd. Daarnaast zullen nog eens 5 extra woningen gebouwd moeten worden in verband met het inlopen van het woningtekort. Bovendien zal in Maren-Kessel de woningbehoefte van de kern 'Het Wild' (waar vanwege provinciaal beleid helemaal geen bouw mogelijkheden zijn) worden opgevangen. Het gaat in Het Wild om 10 woningen voor de eigen woningbehoefte.

	<b>Scenario A</b>	<b>Scenario B</b>
<b>Huur</b>		
Eengezins	10 (10%)	10 (10%)
Nultredenwoning	15 (20%)	20 (30%)
<i>Subtotaal huur</i>	<i>20 (30%)</i>	<i>30 (40%)</i>
<b>Koop</b>		
Eengezins	30 (36%)	30 (36%)
<i>Nultredenwoning</i>	<i>25 (34%)</i>	<i>15 (24%)</i>
<i>Subtotaal koop</i>	<i>55 (70%)</i>	<i>45 (60%)</i>
<b>Totaal</b>	<b>75</b>	<b>75</b>

In Maren-Kessel is ruimte voor de bouw van 60 woningen. Dat is onvoldoende om te voorzien in de eigen woningbehoefte, laat staan voor de extra behoefte als gevolg van het inlopen van het woningtekort en de opvang van de woningbehoefte in Het Wild. De gemeente Lith zal dan ook aanvullende woningbouwlocaties moeten zoeken.

	<b>Behoefte</b>	<b>Plannen</b>	<b>Fricities</b>
Nultreden huur	15 - 20	-	-15 tot -20
Nultreden koop	15 - 25	9	-16 tot -6
Eengezins huur	10 (+5 extra)	6	-4 (-9)
Eengezins koop	30	45	+15
<b>Totaal</b>	<b>75 (+5 extra)</b>	<b>60</b>	<b>-15 (-20)</b>

#### Aandachtspunten van beleid:

- Het is aan te raden dat de gemeente Lith naar aanvullende bouwlocaties gaat zoeken in Maren-Kessel;
- In Maren-Kessel zijn voldoende eengezinskoopwoningen gepland;
- Er dreigt echter een tekort te ontstaan aan nulredenwoningen in de huur- en koopsector en aan eengezinswoningen;
- De behoefte aan nulredenwoningen komt vooral voort uit de wens van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Dat is echter ook mogelijk als eigenaar-bewoners hun eigen woningen geschikt maken om zelfstandig te blijven wonen, als dan niet met zorg. Een mogelijke oplossing is het aanbouwen van een extra slaapkamer en badkamer;
- In de op te stellen structuurvisie dienen uitspraken gedaan te worden over de bouwplannen op diverse locaties in Maren-Kessel.

In de periode 2015 - 2020 ligt er nog een opgave van 120 woningen voor de hele gemeente Lith. Als dit naar rato over de kernen verdeeld wordt, betekent dit dat er nog ruimte nodig is in Maren-Kessel (18,4%) voor 22 woningen (voor de kern Maren-Kessel inclusief de Wildt). Dit maakt samen met de woningbehoefte tot 2015 van 80 woningen een totale woningbehoefte in de planperiode (tot 2020) van 102 woningen.

#### *Ontwikkelingsvisie gemeente Lith: Thuis in Lith*

Door BRO is in 2007 een visie opgesteld voor de gemeente Lith (nr. 213X00047.027670\_1\_2, d.d. 11 oktober 2007). Vervolgens is deze visie vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Lith.

#### Beschrijving en waardering Maren-Kessel




De kern Maren-Kessel heeft een bijzondere structuur: het is een samensmelting van Maren, Kessel en de 'nieuwe pit' Maren-Kessel. Deze nieuwe pit heeft een duidelijk herkenbare dorpsrand, die deels samenvalt met een belangrijke historische groenstructuur. De andere randen zijn meer diffuus en lopen geleidelijk in het landschap over. Dit is logisch gezien de historische ontwikkeling ervan. Hier zijn ook juist de aantrekkelijke, bijzondere gebieden en gebouwen van Maren-Kessel aanwezig. Een ontwikkeling naar drie zelfstandige kralen in een kralensnoer is vanuit de ruimtelijke hoofdkeuzen het meest wenselijk, maar niet realistisch. Door de ontwikkeling van Marsna-Cassella worden het oude Maren en Maren-Kessel definitief aan elkaar gehecht. Tussen Maren-Kessel en oud-Kessel is meer 'lucht' aanwezig.

Zowel vanaf de Marensse Dijk als de Kesselse Dijk zijn open zichten over het rivierenlandschap aanwezig. De feitelijke relatie met de rivier is beperkt. Aan de zuidzijde is vanaf de Provincialeweg / Mr. Van Coothstraat een aantal waardevolle doorzichten op het open landschap van de komgronden aanwezig.



- (door)zicht op het landschap
- waardevolle laanbeplanting
- bestaand gebruiks- en landschappelijk groen
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsstructuur
- beeldbepalende en monumentale panden
- overgang kern/oeuwerwal naar(rivier/polder)landschap
- wegen omstreeks 1850



-  (door)zicht op het landschap
-  bestaand gebruiks- en landschappelijk groen
-  toekomstige woningbouwlocatie
-  onderzoek toekomstige woningbouwlocatie

Maren-Kessel is na Lith het grootste dorp van de gemeente en omvat bijna 1.100 inwoners. Maren-Kessel is echt een woonkern. Opvallend is dat het grootste deel van de woningen vrijstaand is. In Maren-Kessel is een kerk, peuterspeelzaal, een basisschool, buurthuis De Nolder en een sport- en een tenniscomplex aanwezig en een rijdende winkelwagen zorgt voor de 'vergeten' boodschappen, of alle boodschappen voor mensen die minder mobiel zijn. Binnen de kern zijn speelvoorzieningen aanwezig, de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte kan echter een kwaliteitsslag gebruiken. In de periode tot 2020 heeft Maren-Kessel (exclusief de kern Het Wild) een woningbehoefte van circa 95 (70 tot 2016).

### Visie op hoofdlijnen Maren-Kessel

De visie op hoofdlijnen voor het dorp Maren-Kessel is als volgt:

- versterken als (agrarische) woonkern, waarbij een kans ligt bij de paardenhouderij, gezien de aanwezigheid van relatief veel paardengerelateerde activiteiten in de huidige situatie;
- behoud waardevolle cultuurhistorische bebouwing en (groen)structuren;
- behoud open (door)zichten naar rivierengebieden en komgronden en behoud open gebieden in de kern(en): lucht;
- optimalisering ruimtegebruik door incidenteel inbreiding langs dijk en provinciale weg, onder voorwaarden als aansluiting ruimtelijke structuur en voorkomen (milieu)hinder;
- minimaal voorzien in eigen woningbehoefte en wellicht ook voor Het Wild wanneer daarvoor in die kern geen mogelijkheden zijn;
- voortgang ontwikkeling woningbouwlocaties Liesdaal en Marsna-Cassella: aandacht voor goede landschappelijke inpassing en op tijd realiseren betaalbare woningen voor starters;
- onderzoeken meest wenselijke nieuwe woningbouwlocatie en toekomstige uitbreidingsrichting: vervolg Liesdaal of ten zuiden van de tennisvelden. Hierbij is aandacht nodig aandacht voor inpassing historische groenstructuur en creëren dorpsmantel voor goede inpassing in landschap.

### *Dorpsontwikkelingsplan kernen Maren-Kessel / Het Wild*

In 2007 is door BRO een dorpsontwikkelingsplan (nr. 213x00047, d.d. 11 oktober 2007) voor de kernen Maren-Kessel en Het Wild opgesteld. Vervolgens is dit plan vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Lith.

In dit dorpsontwikkelingsplan is het wensbeeld van de bewoners van Maren-Kessel en Het Wild uitgewerkt in een visie, een plan dat door het gemeentebestuur van Lith gedragen wordt en waarmee het wensbeeld geleidelijk bereikt kan worden. Eerst is een visie op hoofdlijnen gegeven, vervolgens een uitwerking per thema. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies voor het thema Wonen.

Inbreiding in Maren-Kessel vindt enkel incidenteel plaats en op particulier initiatief. Het gaat dan enkel om zeer beperkte verdichting van de bestaande linten. Hierbij is het van belang aan te sluiten bij de bestaande bebouwingsstructuur waardoor de kernen de huidige kwaliteit en karakteristieke uitstraling behouden en ook de open zichten richting het buitengebied.

Omdat er slechts incidenteel inbreidingsruimte is, wordt ingezet op enkele uitbreidingslocaties. Liesdaal fase 2 & 3 is er hier één van. Een belangrijk accent in de woningbouwopgave ligt in de goedkope sector: er zijn onvoldoende starterswoningen beschikbaar. De huidige jeugd moet noodgedwongen verhuizen naar andere steden en/of dorpen. Het hieraan invulling geven is (financieel) geen eenvoudige opgave. De constructie 'bouwen in eigen beheer' is hiervoor een goede optie, hiervoor is met name in de kern Lith belangstelling. Ook worden er mogelijkheden gezien in het bouwen of hergebruiken van boerderijachtige panden, welke passen in en aansluiten bij de bebouwingsstructuur van Maren-Kessel. In een dergelijk pand kunnen meerdere woningen /appartementen worden gerealiseerd voor de starters en/of kleine huishoudens.

De opgave voor Maren-Kessel is om te bouwen voor de behoefte van de eigen kern, maar wanneer noodzakelijk ook voor Het Wild. In het kader van de Woonvisie heeft hierna onderzoek plaatsgevonden (zie hiervoor de tekst onder de kop 'woonvisie'). De procentuele verdeling van de behoefte aan woningtypen in de gemeente Lith valt binnen de bandbreedte van 2 scenario's. Deze behoefteverdeling geldt zowel voor de gemeente als geheel, alsmede ook voor iedere kern afzonderlijk:

		<b>Scenario A</b>	<b>Scenario B</b>
<b>Huur</b>			
Eengezins	> 700	10%	10%
Nultredenwoning	< 475	10%	20%
	475 - 700	10%	10%
<b>Koop</b>			
Eengezins	< 170.000	6%	14%
	170.000 – 250.000	20%	15%
	> 250.000	10%	6%
Nultredenwoning	< 170.000	6%	10%
	170.000 – 250.000	21%	11%
	> 250.000	7%	4%

Volgens bovenstaande verdeling moet 22% tot 44% in de goedkope prijsklasse vallen, 36% tot 51% in de middeldure prijsklasse en 20 tot 27% in de dure prijsklasse. De uitbreiding van Liesdaal sluit qua verdeling in de prijsklassen aan bij bovenstaande verdeling: 32% goedkoop, 51% middelduur en 17% duur. Wel is het aantal dure woningen iets lager, maar dat komt omdat in het plangebied

gecompenseerd moet worden voor het plan Marsna Casella, waarin uitsluitend duurdere woningen zijn opgenomen.

Naast de realisatie van nieuwe woningen, ligt er ook een belangrijk opgave bij het (faciliteren van het) aanpassen van bestaande woningen tot levensloopgeschikte woningen, danwel het aanpassen ten behoeve van het (tijdelijk) verlenen van mantelzorg. De gemeente Lith heeft een specifiek bestemmingsplan 'Bijwonen' opgesteld waardoor de mogelijkheden voor het verlenen van mantelzorg (en dus voor in en bijwoning van aan- en bijgebouwen) toegenomen zijn.

#### *Rood-met-groen koppeling*

In de Interimstructuurvisie geeft de provincie Noord-Brabant aan dat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied zoveel mogelijk voorkomen moet worden. Wanneer uitbreiding onontkoombaar is, zal deze gepaard moeten gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (rood-met-groen koppeling). In het uitwerkingsplan Maaskant is hierover de volgende tekst opgenomen:

*“Voor alle uitbreidingsplannen voor wonen en bedrijventerreinontwikkelingen, dus ook de kleinere die niet als programma elementen op de kaart zijn geduid, zal met ingang van 1 juli 2005 inzichtelijk moeten zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied.*

*Wij staan hierbij een eenvoudig systeem voor waarbij het uitgangspunt is dat in de grondprijs voor stedelijke uitbreidingsplannen een bedrag wordt opgenomen dat hiervoor bestemd wordt. Over dit principe gaan wij in overleg met de gemeenten in het kader van het regionale planningsoverleg. Als de gemeenten de rood-met-groen koppeling op een andere wijze willen regelen, dan staan wij daar open voor. De voor de regio meest geschikte wijze van vormgeven van de rood-met-groen koppeling wordt in een afspraak tussen GS en de gemeente/regio vastgelegd. Tot dat moment geldt het uitgangspunt zoals dat in de eerste alinea is verwoord.”*

De rood-met-groen koppeling, die op bovenstaande wijze beleidsmatig is verankerd in de provinciale structuurvisie, is door de gemeente Lith vormgegeven door een gemeentebreed opgezette exploitatiebegroting bovenwijkse voorzieningen. Zowel stedelijke functies die een beslag leggen op het buitengebied als binnenstedelijke locaties moeten bijdragen aan kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Bij de verkoop van gronden wordt op basis van de verkochte vierkante meters een bijdrage uit de reguliere grondexploitatiebegrotingen geleverd aan de reserve bovenwijkse voorzieningen. Voor de ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur, recreatie en toerisme geldt een bijdrage van € 5,00 per m<sup>2</sup>. Tevens kan voeding van de reserve bovenwijkse voorzieningen plaatsvinden ten laste van de algemene middelen. Het

verhaal van bovenwijkse voorzieningen is middels de grondexploitatie wet wettelijk geregeld. In de nota bovenwijkse voorzieningen is opgenomen dat de gemeente Lith onder andere het verbeteren van de cultuurhistorische en de landschappelijke inrichting van de waardevolle gebieden wil uitvoeren.



### 3. DOELSTELLINGEN & PROGRAMMA PLANGEBIED

#### 3.1. Doelstellingen

Met de uitbreidingslocatie Liesdaal fase 2 & 3 wordt beoogd om de woningbehoefte in de kern Maren-Kessel en het buurtschap Het Wild, waar de provincie geen uitbreiding van het bestaande bebouwde gebied toestaat (inbreiding is wel mogelijk), op te vangen tot en met het jaar 2020. Uit de woningbehoefteprognose uit de woonvisie blijkt voorzien kan worden in de geprognosticeerde woningbehoefte.

Middels een gefaseerde ontwikkeling van het gebied en een gevarieerd bouwprogramma in alle prijsklassen wordt beoogd om een constante stroom van nieuwe woningen aan Maren-Kessel toe te voegen.

Een belangrijk aspect is het toevoegen van nultredenwoningen aan de woningvoorraad. De helft van de woningen wordt daarom levensloopgeschikt gebouwd. Hierbij bevinden alle primaire woonfuncties, zoals woonkamer, slaapkamer en sanitaire ruimtes zich op dezelfde leeflaag en is er voldoende ruimte om met een rolstoel te manoeuvreren.

#### 3.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Ten behoeve van het stedenbouwkundig plan zijn enkele voorwaarden opgesteld. Deze bewerkstelligen een gedegen verankering van het gebied in de aanwezige stedenbouwkundige en landschappelijke structuur, alsmede een geleidelijke overgang naar het buitengebied. Navolgend worden de randvoorwaarden aan de hand van enkele themakaarten verbeeld.



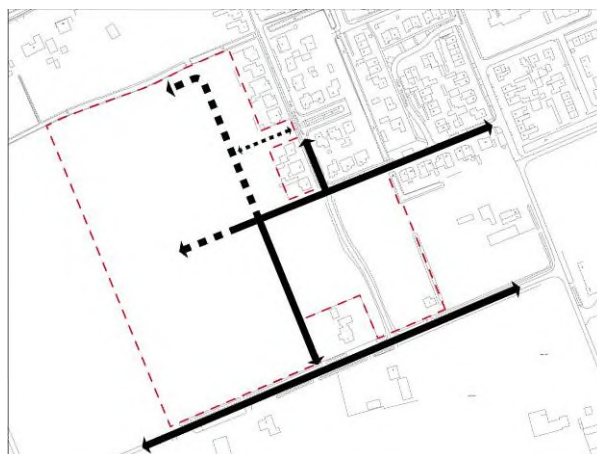
1. Het (omliggende) landschap dient als nieuw groen raamwerk waarbinnen ontwikkelingen plaatsvinden.



2. Om de verankering met het dorp te realiseren worden de bestaande bebouwingsstructuren langs de randen doorgezet c.q. gespiegeld.



3. Enkele milieucontouren die over het plangebied liggen vormen de aanleiding voor een parkachtige zone met eventueel voorzieningen voor waterberging (N.B. deze contouren liggen inmiddels anders, zie ook hoofdstuk 4.2).



4. Door meerdere ontsluitingspunten vindt een verdeling van de verkeersstromen plaats.

### 3.3. Programma

Het woningbouwprogramma in het plangebied ziet er als volgt uit:

Woningtypen	Aantal	Percentage
Geschakelde woningen (beukmaat 6 m):		
• Tussenwoningen	20	(19 %)
• Hoekwoningen	12	(11 %)
Patiowoningen (beukmaat 7,5 m)	18	(17 %)
Twee-onder-één-kap	40	(37 %)
Vrijstaand	15	(14 %)
Vrijstaand (woon-werk eenheden)	2	(2 %)
<b>Totaal</b>	<b>107</b>	<b>100%</b>

In de volgende prijscategorieën:

Prijscategorie	% conform gewenst programma	Aantal woningen in plan	% in plan
Goedkoop (rood)	33%	35	33%
Middel (groen)	53%	55	51%
Duur (geel)	14%	17	16%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>107</b>	<b>100%</b>

Dit leidt tot de onderstaand weergegeven verdeling over het plangebied:

Het programma met nultredenwoningen is als volgt verdeeld over de verschillende prijscategorieën:

Prijscategorie	% (van totaal) conform beleid gemeente	Aantal woningen in plan	% in plan
Goedkoop (rood)	23%	23	21%
Middel (groen)	26%	27	25%
Duur (geel)	5%	5	5%
<i>Totaal</i>	<i>54%</i>	<i>55</i>	<i>51%</i>

De verdeling van de nultredenwoningen over het plangebied is onderstaand weergegeven:



Verdeling prijscategorieën



Verdeling nultredenwoningen

### 3.4. Fasering

Het plan Liesdaal 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase zal gefaseerd worden uitgevoerd. Navolgende afbeelding geeft de fasering weer. Fase 2 betreft het noordelijke deel, fase 3 het zuidelijke deel. De begrenzing tussen de fasen ligt ten zuiden van de doorgetrokken Van Irhovenstraat / Hille Kampkes (centrale oost-west gerichte ontsluitingsstraat door plangebied).





## **4. WAARDEN, RANDVOORWAARDEN & BEPERKINGEN**

### **4.1. Bodem**

Bureau BOOT heeft een verkennend bodemonderzoek (nr. ME08 199-53- Rapportage, d.d. 26 februari 2009) uitgevoerd op het plangebied. Doel van het onderzoek is na te gaan of er beperkingen zijn aan het gebruik van het terrein, als gevolg van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Hiertoe is de actuele bodemkwaliteit van de percelen bepaald.

Uit het bodemonderzoek volgt dat in de bovengrond geen van onderzochte stoffen de achtergrondwaarden grond overschrijden. In de ondergrond overschrijden de concentraties barium en zink de achtergrondwaarden grond. In het grondwater overschrijdt de concentratie barium ter plaatse van peilbuis 03 de tussenwaarde. In het grondwater ter plaatse van de overige peilbuizen overschrijdt de concentratie barium de streefwaarde. Tevens overschrijdt nikkel ter plaatse van peilbuis 07 de streefwaarde. De overig onderzochte stoffen in grond en grondwater zijn niet in verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarde grond/streefwaarde grondwater aangetroffen.

In verband met het plaatselijk aantreffen van een verhoogde concentratie barium in het grondwater, is het grondwater ter plaatse herbemonsterd en geanalyseerd. Hierbij is barium in vergelijkbare gehalten (boven de tussenwaarde) aangetroffen. De verhoogde concentratie met barium in het grondwater geeft formeel gezien aanleiding tot nader onderzoek. De toetsingswaarden  $\frac{1}{2}(S+I)$ , wordt namelijk overschreden. De oorzaak van de verhoogde concentratie barium heeft waarschijnlijk een natuurlijke achtergrond (mineralogische samenstelling van de rivierklei). Mede gezien het artikel in vakblad bodem (Barium: Exoot in het stoffenpakket, nr. 1, februari 2009), wordt niet verwacht dat de aangetroffen verhoogde concentratie barium een risico vormt voor het beoogde gebruik.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wijzen op een lichte bodemverontreiniging en een matige grondwaterverontreiniging ter plaatse van peilbuis 03. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik wonen met tuin / extensief gebruikt (openbaar) groen / bebouwing en verharding.

### **4.2. Geur**

RMB heeft een beoordeling verricht van de mogelijkheid tot woningbouw op de locatie Liesdaal fase 2 en 3 (Beoordeling bestemmingsplanwijziging ten behoeve van nieuwbouwlocaties woningen Liesdaal fase 2 + fase 3 Maren Kessel, 74000731, d.d. 30 juli 2010). Het

eerder uitgevoerde onderzoek (nr. 74000545, d.d. 11 juni 2008) dient als basis voor dit uitgevoerde onderzoek. In onderhavig onderzoek is getoetst aan recente vergunninggegevens en actuele jurisprudentie. Het onderzoeksgebied is uitgebreid met een gebied dat binnen de kom van Maren-Kessel is gelegen. In de geurverordening van Lith van 24 april 2008 is vastgelegd dat geurgevoelige objecten in dit gebied een geurbelasting van  $2 \text{ OU}_E / \text{m}^3$  mogen ontvangen.

Getoetst is of de geplande woningbouw mogelijk is in het kader van de geurhindercontouren van de omliggende agrarische bedrijven en tevens is bekeken of door de eventuele bestemmingsplanwijziging de omliggende bedrijven belemmerd worden in hun huidige bedrijfsvoering. Hiervoor zijn alle agrarische bedrijven in een cirkel van circa 750 m rondom de locatie beschreven en beoordeeld.

Bij de beoordeling of er woningbouw mogelijk is op de locaties is zowel naar de voorgrond- en achtergrondbelasting gekeken vanuit de agrarische inrichtingen. De achtergrondbelasting, welke eerder in de gebiedsvisie is bepaald, is opnieuw berekend.

Uit de geurverordening volgt tevens dat de geurgevoelige objecten op de onderzoeklocatie in de kom van Maren-Kessel een geurbelasting van  $2 \text{ OU}_E / \text{m}^3$  mogen ontvangen en dat de geurgevoelige objecten in de onderzoekslocatie buiten de bebouwde kom een geurbelasting van  $6 \text{ OU}_E / \text{m}^3$  mogen ontvangen maar als binnen de bebouwde kom dient te worden beoordeeld. In de uitwerking van de geurcontouren is deze norm als uitgangssituatie gehanteerd voor de doorgerekende scenario's.

Uit de geurverordening volgt tevens dat de vaste afstanden welke gehanteerd moeten worden bij de beoordeling van dieren waarvoor geen odour units zijn vastgesteld, gehalveerd zijn. Dit betekent dat woningen binnen de bebouwde kom, beoordeeld worden met een afstand van 50 m. Echter in het Besluit landbouw milieubeheer is medio 2010 nog geen koppeling opgenomen met de Wet geurhinder en veehouderij, waardoor een eventuele aangepaste vaste afstand (nog) niet geldig is voor bedrijven binnen de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer.

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

*Agrarische bedrijven met dieren die niet zijn om te rekenen naar odour units*

Uit het onderzoek blijkt dat van één van de agrarische bedrijven waar dieren worden gehouden de vaste afstandcontour over het plangebied lopen. Hiervan zijn dus beperkingen te verwachten.

### Agrarische bedrijven met dieren die om te rekenen zijn naar odour units

Uit het onderzoek blijkt dat van 2 agrarische bedrijven waar dieren worden gehouden die om te rekenen zijn naar odour units de feitelijke contouren over de onderzochte locaties lopen.

Na een nadere analyse is geconcludeerd dat voor het deel van het plangebied buiten de bebouwde kom slechts één bedrijf daadwerkelijk een belemmerd effect heeft. Deze belemmering valt nagenoeg gelijk met de belemmering van het bedrijf met de vaste afstandscontour. Het deel van het plangebied wat in de bebouwde kom ligt, wordt in zijn geheel belemmerd door de feitelijke contouren van de onderzocht bedrijven.



*Gronden waar sprake is van belemmering vanuit het aspect geur (gronden waar specifieke gebiedsaanduiding is opgenomen)*

### Slotconclusie

Op het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied buiten de bebouwde kom van Maren-Kessel (met geurbelasting  $6 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ ) ligt een beperking, voor zover het binnen de vaste afstandscontour van de inrichting aan de Liesdaalweg 8 is gelegen.

Het deel van het plangebied in de bebouwde kom is op dit moment in zijn geheel niet bruikbaar voor woningbouw. Alleen door het gebied een geurbelasting op te rekken naar  $6 \text{ OU}_E/\text{m}^3$  is bouwen in dit gebied wel



mogelijk. Op deze manier kan dit gedeelte van het plangebied op dezelfde manier beoordeeld worden als het onderzoeksgebied wat buiten de bebouwde kom ligt. Voor de betreffende gronden is een specifieke gebiedsaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan.

Gezien het feit dat het Besluit landbouw nog niet is aangepast en de halvering van de vaste afstandcontour die is opgenomen in de geurverordening van 100 m naar 50 m dus (nog) niet van toepassing is op de bedrijven die onder het Besluit landbouw vallen, is in het bestemmingsplan ook voor die delen een specifieke gebiedsaanduiding opgenomen.

Binnen de specifieke gebiedsaanduiding geldt een bouwverbod. Dit bouwverbod kan pas worden opgeheven als het aspect geur geen belemmering meer vormt. Hiertoe is een ontheffing opgenomen in de regels. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebiedsverbod vervolgens ook van de verbeelding te verwijderen.

### **4.3. Waterhuishouding**

Acht bestaande wetten (onder andere Wet op de Waterhuishouding en Grondwaterwet) voor het waterbeheer in Nederland worden vervangen door één Waterwet. De Waterwet, die 22 december 2009 in werking is getreden, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. De wet is gericht op het bereiken van doelstellingen van watersystemen (stroomgebieden), met een heldere verdeling van verantwoordelijkheden en taken tussen de verschillende betrokken overheden. Tevens is de wet gericht op een adequaat instrumentarium voor de uitvoering van het waterbeleid. Dit betreft dan met name een vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. In het kader van de Waterwet zullen zowel de overstortvergunningen als de aansluitvergunningen verdwijnen. Vanwege de Waterwet zullen waterschappen, gemeenten en provincies beter in staat zijn wateroverlast, waterschaarste en watervervuiling tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Op basis van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het water.

#### *Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan is gelijktijdig met de Waterwet op 22 december 2009 in werking getreden en is een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Conform dit plan wordt stedelijk gebied leefbaarder. Opgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu worden in samenhang aangepakt. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden.

Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De uitvoering van maatregelen wordt gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad.

#### *Provinciaal Waterplan 2010 - 2015*

Ook het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 is gelijktijdig met het Nationaal Waterplan in werking getreden. De kwantitatieve stedelijke wateropgave heeft betrekking op overlast uit hemelwater, oppervlaktewater en grondwater. Waterschappen zijn conform de Waterwet de beheerder van grond- en oppervlaktewater en de gemeenten hebben via de Wet Gemeentelijke Watertaken, die op 1 januari 2008 in werking is getreden, de zorgplicht om grond- en hemelwaterproblemen in bebouwd gebied te voorkomen of op te lossen. Samen zijn zij daarom de meest aangewezen instanties om de regie te nemen bij de bestrijding van wateroverlast in bebouwd gebied. De aanpak van deze wateropgave kan worden gecombineerd met andere beleidsopgaven zoals stedelijke herstructurering. De provincie ondersteunt dit proces op verschillende manieren:

- De provincie stelt een beleidskader op voor de gemeentelijke rioleringsplannen. In dat kader - en meer in het bijzonder vanuit de aandacht voor grondwater in de Watertoets – vraagt de provincie aandacht voor de verankering van watermaatregelen in verbeelding en regels, voor de kwaliteit van het wateradvies en de waterparagraaf en voor compensatie indien waterbelangen een plan aantasten;
- het gescheiden afvoeren van afvalwater en neerslag kan wateroverlast voorkomen, verminderen of oplossen.

#### *Waterbeheerplan 2010-2015*

Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Hieronder een korte samenvatting van de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema.

##### 1. Veilig en bewoonbaar gebied

- Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
- De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.

## 2. Voldoende water

- De baggerachterstand verder wegwerken.
- De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
- Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

## 3. Schoon water

- Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
- Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
- De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
- Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.

## 4. Natuurlijk water

- 30 km beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
- 120 km ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
- 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vispassages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
- Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank

### *Keur*

De regelgeving van het waterschap is vastgelegd in de keur. De primaire taak van het waterschap is de zorg voor een optimaal waterpeil. Het waterpeil wordt gestuurd door middel van aan- en afvoer van water middels watergangen met bijbehorende kunstwerken.

In dit plan wordt het peil afgestemd op de functie stedelijk gebied. Vanwege verhard oppervlak is er een versnelde afvoer. Bij grotere stedelijke uitbreiding dient dit opgevangen te worden middels berging, zodat het benedengebied niet extra belast wordt en de peilstijging beperkt blijft.

### *Waterhuishoudkundig systeem*

Zoals de naam al zegt, dient de Lithse Aanvoersloot primair voor de aanvoer van water (met name in de zomermaanden) om verdroging tegen te gaan. De in de omgeving aanwezige kleigronden verharderen bij verdroging in sterke mate, hetgeen uit landbouwkundig oogpunt

ongunstig is. Vandaar dat bij dreigende verdroging bij Teeffelen water uit de Maas wordt ingelaten, dat via de Lithse aanvoersloot wordt verdeeld. Overtollig hemelwater wordt via het stelsel van polderwaterlopen afgevoerd naar de Rode wetring en via het gemaal te Gewande op de Maas geloosd.

#### *Afkoppelen*

De dakvlakken van nieuwe woningen moeten worden afgekoppeld. Deze kunnen worden aangesloten op de te handhaven bermsloot van de Liesdaalweg. Met het oog op de geplande woningbouw in het gebied, en het daarmee verbonden voornemen om het hemelwater op natuurlijke wijze af te voeren, zal de bermsloot opgeschoond, enigszins verbreed en geherprofileerd moeten worden.

#### *Geohydrologisch onderzoek*

Kranendonk Geohydrologie heeft een hydrologisch onderzoek uitgevoerd (nr. 0800105, d.d. januari 2009) naar het functioneren van de grondwaterhuishouding ter plaatse van het nieuwbouwplan Liesdaal te Maren-Kessel.

In het plangebied is een hydrologisch onderzoek uitgevoerd teneinde de infiltratie- en ontwateringsmogelijkheden nader te kunnen beoordelen. Op basis van handboringen en sonderingen zijn adviezen opgesteld voor een structureel goed functioneren van de grondwaterhuishouding voor de toekomstige bestemming van de planlocatie. Daarbij zijn de mogelijkheden voor de berging en infiltratie van neerslag in de ondiepe bodem beoordeeld.

#### Conclusie

De bestaande waterhuishoudkundige situatie voor het uitbreidingsplan aan de Liesdaalseweg in Maren-Kessel wordt voldoende geacht voor de realisatie van woningbouw met kruipruimten.

Uitgaande van een gehanteerd bouwpeil van tenminste 4,4 m +NAP en een wegpeil van minimaal 4,1 m +NAP is een voldoende ontwatering beschikbaar om de bestemmingswijziging binnen de doelstellingen van kwelneutraal bouwen te realiseren.

Door het matig waterdoorlatende karakter van de afdekkende bodemlagen wordt het frequent ontstaan van schijn grondwaterstanden en plasvorming reëel geacht. De aanleg van drainage in kruipruimten en wegcunetten in combinatie met het (ten tijde van het bouwrijp maken herhaalde malen) los maken van de bodem tot circa 1,0 m – toekomstig maaiveld en het aanbrengen van een zandwerkvloer in de kruipruimten en wegcunetten worden noodzakelijk geacht voor het handhaven van een voldoende ontwateringsniveau ter plaatse van de woningen alsmede in weglichamen van openbare verhardingen.

In de kruipruimten wordt de toepassing van een zand werkvloer (d = 0,25 m) geadviseerd met een vertande aansluiting op de onderliggende klei. Hiermee dient oppervlakkig toestromend grondwater goed in de bodem te worden opgenomen en vrijstaand water in kruipruimten te worden tegengegaan.

Voor het aftoppen van ongewenst hoge schijngrondwaterstanden (hoger dan circa 3,5 à 3,8 m +NAP) dient in overleg met het Waterschap Aa en Maas toestemming te worden verkregen.

De aanleg van aanvullend oppervlaktewater ter buffering van afgekoppeld hemelwater wordt als goede oplossing beschouwd als retentiemaatregel.

Bij de uitvoering van ophogingen en grondverbeteringen (bijvoorbeeld vervanging van teelaarde en klei onder woningen en wegen) wordt een vervanging door goed doorlatend zand met de onderstaande samenstelling van belang geacht:

- M50-cijfer: > 180 µm;
- percentage leem: < 3%;
- percentage organische stof: < 1%;
- vrij van vreemde bestanddelen.

#### *Waterhuishoudingsplan*

Boot organiserend ingenieursbureau heeft een waterhuishoudingsplan (nr. KE08184, d.d. 6 maart 2009) opgesteld ten behoeve van het plangebied. De huidige functie van de planlocatie is agrarisch gebied. Gedeeltelijk wordt het gebied gebruikt als weiland en gedeeltelijk als maïsakkers. In het verlengde van de Van Irhovenstraat richting het zuiden loopt een onverhard pad die de Van Irhovenstraat verbindt met de Liesdaalweg. Dit pad dient hoofdzakelijk agrarische doeleinden. Langs de Liesdaalweg is door een particulier een woning gebouwd. Deze woning valt buiten het plangebied.

Aan de zuidzijde van de Liesdaalweg ter hoogte van de uitbreidingslocatie ligt een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf heeft vanwege zijn geurcirkel invloed op het plan omdat in deze geurcirkel niet gebouwd mag worden.

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Oude Lithse Aanvoersloot van het waterschap Aa en Maas. Deze aanvoersloot wordt gevoed met water uit de Maas. De aanvoersloot komt vanuit het oosten, buigt aan de oostzijde van het plangebied af richting het noorden en vervolgens richting het westen. Het water in deze aanvoersloot wordt gebruikt om de waterpeilen in het achterliggende gebied op peil te houden.

Op basis van de hoogtemeting van Metrio zijn de volgende peilen bepaald:

- maaiveldhoogten in het plangebied variëren van 3,70m tot 4,1 m +NAP;
- aansluithoogte op de Van Irhovenstraat ligt op circa 4,35 m +NAP;
- aansluithoogte op de Liesdaalweg ligt op circa 4,2 m +NAP.

#### Riolering

In de Van Irhovenstraat ligt een gemengd riool. In verband met de capaciteit van dit riool wordt verwacht dat het DWA-riool van plan Liesdaal fase 2 en 3 niet op het bestaande gemengde riool in de Van Irhovenstraat aangesloten kan worden. De gemeente zal door derden het DWA-rioolstelsel in het plangebied en de mogelijkheden tot aansluiten op bestaande riolering uit laten rekenen.

#### Ontwerpsysteem

Voor het onderhavige plangebied is getracht de thema's van duurzaam waterbeheer aan te houden volgens de trits van het waterschap: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer. Hieronder is een afweging van deze trits uitgewerkt.

#### Hergebruik

Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd door het waterschap. Omdat plan Liesdaal fase 2 en 3 bestaat uit woningbouw, wordt dit systeem niet nader uitgewerkt.

#### Infiltratie:

Infiltratie in dit gebied is niet mogelijk. Vanaf maaiveld is een afdekkend kleipakket aangetroffen met dikten van 2,5 à 3,5 m -mv. Daarbij komt dat in dit gebied rekening gehouden moet worden met kwel vanuit de Maas. Tijdens hoogwatergolven in de Maas kan het grondwater stijgen naar 3,4 m à 3,5 m +NAP. Door het waterschap is aangegeven dat toename van de kwel niet is gewenst. Het inzamelen via wadi's en infiltrerende verharding waarna het water afgegeven wordt aan de ondergrond is dan ook niet haalbaar.

#### Buffering:

Er zijn drie mogelijkheden, of combinaties hiervan, om het water te bufferen. Dit zijn:

- een bergingsvijver;
- in de HWA-riolering;
- een vloeiveld.

Omdat de GHG op 2,4 m +NAP ligt, wordt voorgesteld om de watergangen iets te verdiepen tot op de GHG. Deze verdieping geeft de volgende mogelijkheden:

- er kan een bergingsmogelijkheid aangelegd worden met een peil van 2,5 m +NAP;
- vrije afwatering vanuit de bergingsmogelijkheid op deze watergang.

#### Afweging berging in vloeiveld:

De keuze is gevallen op een vloeiveld. Met een vloeiveld wordt bedoeld een verlaging in het terrein waarin het water tijdelijk wordt opgeslagen en van waaruit het water met de landelijke afvoernorm wordt afgegeven aan het achterliggende landelijke gebied. Dit betekent dat in droge perioden het veld droog ligt en in natte perioden onder water staat. Bij een vloeiveld moet wel rekening worden gehouden dat de eis voor de drooglegging bij een bui T=10 wordt gehaald. Een vloeiveld wordt boven de GHG aangelegd zodat het veld leeg kan lopen. Een vloeiveld is niet bedoeld om verontreinigingen op te nemen waardoor het water wordt gezuiverd. De 4mm first-flush zal eerst moeten worden gereinigd voordat dit water (via het vloeiveld) afgegeven mag worden aan het landelijke gebied. De 4mm first-flush zou dan via een lamellenfilter of een wadi gereinigd kunnen worden.

De hoogte van de bodem van het vloeiveld is afhankelijk van de toe te laten peilstijging. Is deze peilstijging 0,3 m bij een bui T=10, dan zal de bodem op:

- nieuw maaiveld – drooglegging – peilstijging = 4,1 m – 0,7 m – 0,3 m = 3,1 m +NAP aangelegd kunnen worden.

Onder het vloeiveld blijft dan voldoende kleiafdichting aanwezig om toestroming van kwel bij hoogwatergolven tegen te gaan. Ook de veiligheid tegen opbarsten is dan gegarandeerd.

Gelet op het bovenstaande wordt een vloeiveldconstructie met zuiveringsmogelijkheden voor de 4 mm first-flush uitgewerkt. In de uitwerking zal echter wel rekening worden gehouden met het feit dat mogelijk op termijn een bergingsvijver met doorstroming wordt gerealiseerd. De uitvoering hiervan is echter op korte termijn niet mogelijk omdat dan de toe- en afvoerende watergangen opnieuw gedimensioneerd moeten worden. Hiervoor is grondaankoop en verdere uitwerking nodig. De vloeiveldconstructie zal daarom dan ook zodanig aangelegd worden dat met minimale ingrepen de constructie omgebouwd kan worden naar een bergingsvijver met doorstroming.

De bodem van het vloeiveld komt minimaal 0,1 m boven de GHG uit en ligt op 2,5 m +NAP. Hieruit volgt dat het nodig is het water uit het hwa-stelsel te pompen op of in een reinigingsvoorziening. De wadi dient zo hoog mogelijk aangelegd te worden om vrije afstroom naar het vloeiveld te garanderen. Tevens zal bij een gevulde wadi aan de droogleggingseis



moeten worden voldaan. De bovenkant van de wadi komt hierdoor uit op 3,1 m +NAP. Geadviseerd wordt om de locatie van de wadi zo te kiezen dat deze voor het vloeiveld kan worden gebruikt maar ook in een later stadium wanneer de vijverpartij alsnog wordt gegraven. De beste locatie is dan aan de noordzijde van het vloeiveld. Het gezuiverde water uit de wadi stroomt het vloeiveld in. Hier zal het water zich verspreiden en langzaam afvloeien richting de watergang langs de Liesdaalweg. Omdat het vloeiveld wordt verkleind door de aanleg van een wadi, wordt geadviseerd om het vloeiveld in noordwestelijke richting uit te breiden met circa 200 m<sup>2</sup>. Het bergingsoppervlak wordt dan 3.680 m<sup>2</sup>. Ter plaatse van de Liesdaalweg zorgt een stuw met knijpconstructie ervoor dat de landelijke afvoernorm niet wordt overschreden. Ook zorgt deze stuw ervoor dat het water eerst zal worden gebufferd voordat het wordt afgegeven aan het landelijke gebied. De bovenkant van de stuw krijgt een niveau van 3,21 m+NAP (maximale stijghoogte in het vloeiveld bij een bui T=100)

#### *Droogweerafvoer*

#### Stelsel in Liesdaal

Het betreft een verbeterd gescheiden stelsel. Het vuile water en regenwater wordt apart ingezameld en afgevoerd naar het rioolgemaal Liesdaal. Het gemaal verpompt het vuile water naar put 09.072 waarbij het water wordt geloosd in het gemengde stelsel van Maren-Kessel. Hierbij wordt het water afgevoerd door een persleiding van circa 150 m met een diameter van 75 mm.

#### Uitgangspunten nieuw stelsel

Gezien de samenvoeging met de gemeente Oss zullen de uitgangspunten binnen de gemeente Oss ook van toepassing worden op het toekomstige stelsel van Liesdaal. Een belangrijk verschil is de toepassing van PP buizen (milieuvriendelijker) in plaats van PVC buizen. Uit beheer oogpunt is het wenselijk om het bestaande gemaal voor Liesdaal te gebruiken voor de afvoer van het vuile water.

#### Vuilwater afvoer

Het DWA stelsel voert het water af naar het gemaal aan de noordzijde van het plan (kruising van Irhovenstraat – Oude Lithse Aanvoersloot). De afvoer van het bestaande gedeelte heeft slechts een capaciteit van 2 m<sup>3</sup>/h. De geïnstalleerde pompen hebben een groter geïnstalleerd vermogen en kunnen een uitbreiding van het vuilwater stelsel makkelijk aan. Voor het vuilwaterstelsel zal een buisdiameter van 250 mm volstaan.

In het vuilwater gedeelte van het gemaal zijn de volgende pompen geïnstalleerd: MP 3085 53-259 HT van Flygt. Uitgaande van de BOB van de inkomende leiding (1,6 m +NAP) zal de putbodem op circa 1,0 m

+NAP liggen. Een toekomstige leiding vanaf de nieuwbouw zal dus niet dieper kunnen liggen dan de genoemde 1,6 m +NAP als uitgegaan wordt van het bestaande gemaal. Bij een diepere ligging heeft het vervangen van de bestaande pompput (aanleg circa 2000) de voorkeur boven het plaatsen van een geheel nieuw gemaal in het nieuwe bestemmingsplan.

#### **4.4. Flora & fauna**

##### *Onderzoek fase 2 en 3*

Bureau Waardenburg bv heeft in het kader van de Flora- en faunawet een onderzoek (nr. Oa-415/08.07724/DimEm, d.d. 22 december 2008) uitgevoerd naar de natuurwaarden in het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

In het plangebied zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen. Op grond van het ontbreken van geschikte biotopen wordt deze ook niet verwacht.

##### Ongewervelden

Op basis van terreinkenmerken en verspreidingsgegevens worden in het plangebied geen beschermde soorten ongewervelden verwacht.

##### Vissen

In het plangebied zijn geen wateren aanwezig welke jaarrond water bevallen. Beschermde soorten vissen zijn derhalve niet aanwezig.

##### Amfibieën

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen geschikte voortplantingswateren van amfibieën aanwezig. De betekenis van het plangebied als landbiotoop voor amfibieën is derhalve te verwaarlozen.

##### Reptielen

Uit de directe omgeving zijn geen waarnemingen van beschermde soorten reptielen bekend. Op basis van de terreinkenmerken worden deze hier ook niet verwacht.

##### Vogels met jaarrond beschermde nestplaats

Tijdens het veldbezoek zijn bomen en beplanting gecontroleerd op vaste verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogelsoorten. Deze zijn binnen de begrenzing van het plangebied niet aangetroffen. In één van de woningen aan de Provinciale weg is een steenuilenkast gevonden. In 2007 zou een verdronken steenuil in een waterbak op het nabijgelegen erf zijn aangetroffen. Doorgaans betreft het in een dergelijke situatie een juveniel wat zou wijzen op voortplanting. Op basis van deze informatie is het zeer aannemelijk dat het plangebied binnen het territorium van een steenuil is gelegen, en dus onderdeel is van het foerageergebied. De

begraasde graslanden, boerenerven en ook het maisperceel (na het oogsten) zijn geschikt voor de Steenuil om voedsel te vinden.

#### Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied heeft naar verwachting een betekenis als (onderdeel van het) leefgebied van één of meerdere soorten grondgebonden zoogdieren als haas, egel, bosmuis, veldmuis, mol en huisspitsmuis. Het betreft hier allen soorten van Tabel 1 van de Flora- en faunawet. Strikt beschermde soorten grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht op basis van de terreinkenmerken.

#### Vleermuizen

De woning aan de Liesdaalweg wordt in principe ongeschikt geacht als vaste verblijfplaats van vleermuizen. Geschikte wegkruipmogelijkheden ontbreken nagenoeg. Niet uitgesloten kan worden dat er incidenteel een enkel exemplaar tijdelijk in de woning kan verblijven. Van de gewone dwergvleermuis is bekend dat hij, tijdens de korte zomernachten, gebruik maakt van diverse plekken om tijdelijk (dat wil zeggen enkele uren) te verblijven. Van deze locaties zijn er een veelvoud aanwezig in de bebouwde kom van Maren-Kessel. Van een 'vaste' verblijfplaats is dan ook geen sprake.

Daarnaast is het aannemelijk dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van soorten als de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. De betekenis is echter beperkt aangezien er geen laanbeplanting aanwezig is en er boven de maïspcelen nauwelijks prooidieren aanwezig zijn. Naar verwachting zijn de laanbomen langs de Hille Kampkes, Nolderweg en rondom van sportveld van groter belang als foerageergebied.

#### *Effecten*

#### Vogels met jaarrond beschermde nestplaats

Het plangebied maakt onderdeel uit van het leefgebied van de steenuil. Doorgaans wordt hiervoor een straal van 250 - 300 m aangehouden welke de percelen beslaat waar het meest voedsel te vinden is. Naar verwachting is het gebied ten noorden van de Provinciale weg te ruig en hierdoor ongeschikt om te foerageren. De erven en percelen binnen het plangebied zijn wel geschikte foerageergebieden. Door de ingreep verdwijnt een groot deel van het foerageergebied en wordt hiermee het voortplantingsucces negatief beïnvloed.

#### Grondgebonden zoogdieren

Door de ingreep verdwijnt leefgebied voor één of meerdere soorten grondgebonden zoogdieren van Tabel 1 van de Flora- en faunawet. Het betreft algemeen voorkomende soorten, de gunstige staat van instandhouding is niet in het geding.

### Vleermuizen

De betekenis van de woning aan de Liesdaalweg voor vleermuizen is te verwaarlozen. De mogelijke functie als tijdelijke verblijfplaats gaat weliswaar verloren maar hiervoor is voldoende alternatief aanwezig. Een effect op de gunstige staat instandhouding is dan ook niet te verwachten. De potentiële functie van het plangebied als matig geschikt foerageergebied blijft behouden doordat in de nieuwbouwplannen voldoende 'groen' is opgenomen welke geschikt is om te foerageren.

### Conclusie

In het plangebied kunnen één of meerdere soorten grondgebonden zoogdieren van Tabel 1 verwacht worden. Door de ingreep worden er verbodsbepalingen overtreden (artikel 11) voor één of meerdere van deze soorten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen in het kader van de Flora- en faunawet.

Ten aanzien van vleermuizen zijn de effecten naar verwachting te verwaarlozen. Hier worden geen verbodsbepalingen overtreden. Voor de steenuil geldt dat er verbodsbepalingen worden overtreden bestaande uit het vernietigen van leefgebied (artikel 11). Hiervoor dient een ontheffing te worden aangevraagd. Om deze te verkrijgen zal een compensatieplan moeten worden opgesteld.

### Aanbevelingen

Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag voor de steenuil wordt aanbevolen om een compensatieplan op te stellen. Het compensatieplan dient ter aanvulling van de ontheffingsaanvraag waarmee effecten op de gunstige staat van instandhouding worden gecompenseerd.

### *Compensatieplan voor de steenuil*

De gemeente heeft een compensatieplan voor de aanwezige steenuilen in het plangebied Marsna Casella en Liesdaal aan weerszijden van de Provincialenweg te Maren-Kessel uitgewerkt (CSO, Compensatieplan Steenuil Flora- en faunawet Plangebied Marsna Casella /Liesdaal te Maren-Kessel, 09L128, mei 2009)). De aanwezigheid van de steenuilen is vastgesteld in een onderzoek van CSO (Steenuilonderzoek planlocatie Maren-Kessel, quickscan 09L104, maart 2009).

Doel van het compensatieplan is het onderbouwen van een ontheffingsaanvraag in het kader van artikel 11 van de Flora- en faunawet vanwege het voorkomen van steenuilen in en nabij twee plangebieden te weten: Marsna Casella en het plangebied Liesdaal fase 2+3 (Liesdaal). Vastgesteld is dat de geplande ontwikkelingen strijdig zijn met de soortbescherming van de Flora- en faunawet (2005, artikel 11). Met het voorliggende compensatieplan wordt het leefgebied van de steenuilen in- en rondom de beide plangebieden Marsna Casella en Liesdaal gecompenseerd.

De in het compensatieplan voorgestelde maatregelen moeten resulteren in een geleidelijke verplaatsing van het territorium van het steenuilenpaar dat nu gebruik maakt van het leefgebied langs de Provincialeweg. Bij de realisatie van de nieuwbouw neemt het beschikbare foerageergebied af en zal er verstoring plaatsvinden van de huidige broedplaats. Hierdoor zal het huidige leefgebied op termijn naar verwachting niet meer als volwaardig leefgebied kunnen fungeren. Het is echter niet ondenkbaar dat een deel van bijvoorbeeld Liesdaal ook in de toekomst nog steeds als foerageergebied zal worden gebruikt door steenuilen.

De hieronder genoemde maatregelen geven invulling aan de compensatie van nieuw leefgebied. De gemeente dient deze maatregelen op te nemen in de nieuwe plannen voor het plangebied en omliggend gebied. Met betrekking tot foerageergebied kan worden gesteld dat een combinatie van maatregelen als meest gunstig wordt beschouwd. De kwantificering van foerageergebied moet als richtinggevend worden beschouwd:

- Vijf nestkasten op geschikte locaties.
- Verbindende elementen in de vorm van rijen knotwilgen.
- Stroken ruigtevegetatie langs de verbindende elementen.
- Nieuw foerageergebied in de vorm van circa 2500 m<sup>2</sup> extensief beheerd grasland.

Door zowel alternatief foerageergebied in te richten als meerdere nestkasten op te hangen zal de lokale draagkracht van het gebied voor steenuilen niet afnemen, maar zelfs kunnen toenemen. De lokale populatie steenuilen kan op deze manier duurzaam in stand worden gehouden. Daarnaast zullen de bewoners en toekomstige bewoners meer betrokken worden bij beheermaatregelen voor de steenuil door ze van informatie te voorzien over de steenuil en steenuil vriendelijk beheer. Ook kunnen de bewoners als zij dat willen actieve deelnemers aan het verbeteren van het leefgebied van de steenuil door het plaatsen en/of monitoren van nestkasten op hun terrein.

#### **4.5. Archeologie & cultuurhistorie**

##### *Archeologie*

##### Liesdaal fase 2

In opdracht van CSO Adviesbureau, namens de gemeente Lith, heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (nr. 1148, d.d. november 2007) uitgevoerd voor fase 2 van de uitbreidingswijk Liesdaal (exclusief het perceel Liesdaal 1) in Maren-Kessel (gemeente Lith). Het onderzoek was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen woningbouw de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Het doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen het omschreven gebied. Het doel van het inventariserende veldonderzoek is het aanvullen en toetsen van de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting. Het inventariserend veldonderzoek vond plaats door middel van een verkennend booronderzoek.

In het plangebied (met mogelijke uitzondering van de plek waar recentelijk bebouwing heeft plaatsgevonden) kunnen archeologische resten voorkomen uit de Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen op of in de top van de oeverafzettingen van de Lithse stroomgordel. De kans op het voorkomen van de resten is hoog. Deze verwachting is gebaseerd op de aardwetenschappelijke gegevens gecombineerd met de bekende archeologische waarden.

Tijdens het booronderzoek zijn geen indicatoren aangetroffen die wijzen op archeologische sporen in de bodem.

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wat betreft archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling met woningbouw.

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

### Liesdaal fase 3

ADC ArcheoProjecten heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (nr. 1670, d.d. maart 2009) uitgevoerd voor fase 3 de uitbreidingswijk Liesdaal in Maren-Kessel (gemeente Lith). Het onderzoek was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen woningbouw de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Het plangebied ligt in Maren-Kessel en heeft een oppervlakte van 4,5 ha. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Liesdaalweg. Tegen de oostelijke grens van het plangebied ligt de eerder door ADC onderzochte planlocatie Liesdaal. In het westen en oosten wordt het plangebied begrensd door weilanden.

In het hele plangebied kunnen archeologische resten voorkomen uit de Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen op of in de top van de oeverafzettingen van de Lithse stroomgordel. Aan en direct onder het

maaiveld worden archeologische resten verwacht uit de Nieuwe Tijd. De kans op het voorkomen van de resten is middelhoog.

Tijdens het booronderzoek is een intact bodemprofiel aangetroffen. In een groot deel van de boringen, met name in het noordoostelijk deel van het plangebied, is de Lithse stroomgordel tussen 200 en 280 cm -mv aangetroffen.

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het hele plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een karterend booronderzoek, teneinde de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen. Hierbij dient te worden uitgegaan van het zetten van 40 boringen in een 30 x 35 grid. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak (PvA) of Programma van Eisen (PvE).

#### Nader archeologisch onderzoek fase 3

Van maandag 30 maart 2009 tot en met woensdag 15 april is een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven uitgevoerd in het plangebied Liesdaal te Maren-Kessel (ACVU-HBS, Archeologisch proefsleuvenonderzoek binnen het plangebied Maren-Kessel Liesdaal fase 2&3, gemeente Lith, Onderzoeksmeldingsnummer 35457, 14 augustus 2009). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6 ha. Hiervan is circa 0,42 ha. onderzocht door middel van proefsleuven. Uit het vooronderzoek was slechts naar voren gekomen dat er binnen het plangebied archeologische resten aanwezig zouden kunnen zijn uit de Late Bronstijd tot aan de Nieuwe tijd. Deze resten zijn tijdens de vooronderzoeken voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek echter niet aangetroffen.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is er één woonplaats aangetroffen uit de Midden IJzertijd. Het gaat hier om een zogenaamd zwervend erf. Dit is een nederzetting van doorgaans één of twee gebouwen met een beperkte looptijd van circa 30 jaar. Na deze periode trokken de bewoners weg om ergens anders een nieuw onderkomen op te bouwen.

De archeologische resten die tijdens het onderzoek zijn aangetroffen bleken uitzonderlijk goed geconserveerd. Delen van de houten constructie van de huizen en het hout van zogenaamde stakenrijen bleken nog aanwezig te zijn. In het Midden Nederlandse rivierengebied zijn sporen doorgaans veel minder goed geconserveerd. Deze hoge conserveringsgraad van de archeologische resten en het zeldzame karakter van de vindplaats zijn doorslaggevend voor het advies aan de bevoegde overheid. Dit advies luidt een behoud *in* of *ex situ*. Indien behoud *in situ* niet mogelijk of wenselijk is kan worden overgegaan tot archeologische opgraving van de vindplaats. Hiervoor dient een

Programma van Eisen te worden opgesteld. Dit dient te worden gekeurd door een daartoe bevoegde instantie.

Wanneer het besluit tot opgraven eenmaal is genomen dan is het raadzaam om niet lang te wachten met de uitvoering van dit onderzoek. Dit vanwege de versnelde achteruitgang van het organische materiaal binnen de site. Er wordt geadviseerd om een vlakdekkend onderzoek uit te voeren op de kern van de vindplaats (circa 0,28 ha.). Dit kan worden aangevuld met een representatief en gericht onderzoek van de periferie van de vindplaats (circa 1,1 ha.).

Gezien bovenstaande is in dit bestemmingsplan ter plaatse van de kern en de periferie de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie aandachtsgebied" opgenomen.

Het perceel Liesdaalweg 1 ligt ruim buiten de kern en de periferie van de in het plangebied aangetroffen vindplaats. De kans dat er ter plaatse van dat perceel (behoudenswaardige) archeologische sporen en resten worden aangetroffen is daarmee heel erg klein. Er is dan ook geen archeologisch onderzoek op dat perceel nodig.

#### *Cultuurhistorie*

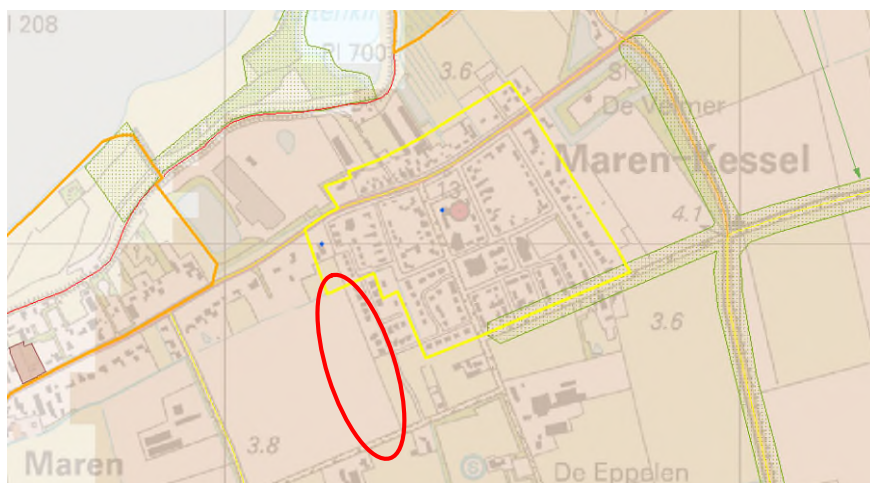
Met het uitbrengen van de Cultuurhistorische Waardenkaart en het Kookboek Cultuurhistorie wil de provincie een handvat bieden voor het inpassen van cultuurhistorisch waardevolle elementen binnen de ruimtelijke ordening.



*Impressie wederopbouw-nederzetting Maren-Kessel*



*Impressie H. Lambertuskerk*



Het uitgangspunt is niet het bewaren van monumenten, maar het inpassen van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de landschappelijke structuur. De kaart bestaat uit een inventarisatie van



historische geografie, historische stedenbouw en bouwkunst, historische groenstructuren en archeologie. Hieraan is een waardering gekoppeld.

Het westelijke deel van de kern Maren-Kessel (het oude Maren) krijgt een hoge historisch-geografische waarde. Het oostelijke deel van de kern (direct ten noord(en)(oosten) van het plangebied) krijgt een redelijk hoge historisch-geografische waarde.

Het gebied is te zien als een na de Tweede Wereldoorlog nieuw ontstane nederzetting tussen Maren en Kessel. De nieuwe kern is deels gerealiseerd als herbouwnederzetting en deels ten behoeve van de ruilverkaveling van de komgronden. Maren-Kessel is aangelegd als verzorgingsnederzetting voor het omliggende gebied. Het dorp is volgens de principes van de Wederopbouw gebouwd. Het dorp kent een planmatige opzet. Centraal ligt de H. Lambertuskerk (1951, Bossche School) aan het plein. Aan de regionale ontsluitingsweg zijn één- en anderhalflaags burgerwoningen terug te vinden.

Deze waardering is echter niet van toepassing op het plangebied, dat net buiten de bestaande kern is gelegen.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart is de potentiële archeologische waarde in het plangebied hoog of middelhoog. Bij de herstructurering van het gebied dient rekening te worden gehouden met de waardering toegekend op de Cultuurhistorische Waardenkaart.

#### **4.6. Geluid (wegverkeerslawaai)**

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone<sup>1</sup> heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art. 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

De wegen die een overlap kennen met het bestemmingsplan zijn de Wijlseweg, Provincialeweg (N625), Pastoor Roesweg en de Liesdaalseweg. De zones van de wegen bedraagt 200 m. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woning uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (bij het bevoegd gezag; burgemeester en wethouders van Lith) tot 63 dB.

Het totale binnenniveau moet voldoen aan het Bouwbesluit (hoofdstuk 3) en mag maximaal 33 dB bedragen.

De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente Lith en zijn gebaseerd op het Verkeersmodel regio 's Hertogenbosch van het planjaar 2020. Van de Liesdaalseweg, Pastoor Roesweg (zuidelijk deel) en de Wijlseweg zijn geen verkeersgegevens bekend. De intensiteiten op deze wegen worden verondersteld op minder dan 250 motorvoertuigen. De verkeersgeneratie, zoals die beschreven is in § 5.5 Verkeer, is toegevoegd aan deze verkeersgegevens. Uit de berekeningen verricht met standaard rekenmethode II blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

De berekeningsbladen van het akoestisch onderzoek zijn als externe bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

#### **4.7. Luchtkwaliteit**

De wet Milieubeheer is op 15 november 2007 in aangepast met de paragraaf luchtkwaliteit en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. Deze paragraaf staat bekend als de 'wet luchtkwaliteit'. De 'wet' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit,

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde),
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

---

<sup>1</sup> *Woonerven en 30 km/uur wegen uitgezonderd*

**NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:**

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het plan voorziet in de realisatie van circa 100 woningen en valt dan ook volledig onder de Regeling 'Niet in betekenende mate'. Daarnaast is de luchtkwaliteit langs de Provincialeweg getoetst. Deze toetsing vond plaats voor de jaren 2007, 2009, 2010, 2015 en 2020. Uit deze toetsing blijkt dat er geen overschrijdingen van grenswaarden plaatsvindt.

De berekeningsbladen van het luchtkwaliteitonderzoek zijn als externe bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

#### **4.8. Externe veiligheid**

##### *Inleiding*

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Om deze risico's in beeld te brengen is er het Registratiebesluit externe veiligheid. Dit Besluit regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van dergelijke risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, in een algemeen toegankelijk centraal register. Het doel van het in beeld brengen van deze risico's is om uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening hier op een zorgvuldige manier mee om te gaan. Eén en ander is om rampen als gebeurd in Enschede en Volendam in de toekomst te voorkomen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven (inrichtingen) die een risico vormen voor personen buiten bedrijven. Het Bevi is in beginsel van toepassing op inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer die overlijdenrisico's uitdrukt in plaatsgebonden risico en groepsrisico<sup>2</sup>. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het

---

<sup>2</sup> *Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.*

*Het groepsrisico geeft de kans aan dat een hele groep personen overlijdt door een ongeval. In het groepsrisico wordt rekening gehouden met het aantal mensen dat in de buurt van een ongeval aanwezig kan zijn. Voor het groepsrisico geldt geen harde wettelijke grens, maar een zogenoemde oriënterende waarde. Die geeft aan in hoeverre het groepsrisico toelaatbaar is in de omgeving van inrichtingen (bedrijven) of langs transportroutes voor gevaarlijke stoffen.*

verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

In het besluit zijn kwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid gesteld in de vorm van grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Ter uitvoering van het Besluit is er de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen', houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Binnen de  $10^{-6}$  PR contour mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten opgericht worden.

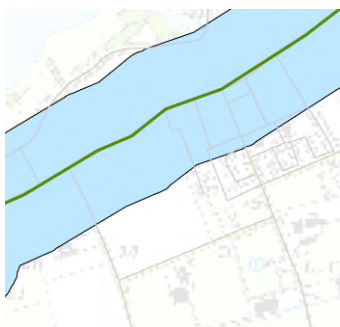
Met onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een nieuw woongebied mogelijk gemaakt. Woningen zijn conform de Bevi zogenaamde kwetsbare objecten.

#### *Gemeentelijke Beleidsvisie Externe Veiligheid*

De gemeente Lith heeft samen met de gemeenten Maasdonk, Bernheze en Landerd een Beleidsvisie Externe Veiligheid (2008) opgesteld. De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten. In ruimtelijke plannen moeten de bestaande veiligheidssituatie zoveel mogelijk worden geoptimaliseerd en beheerd. Het ontstaan van nieuwe externe veiligheidsknelpunten moeten worden vermeden.

#### Signaleringskaart externe veiligheid

Om een vroegtijdige signalering van EV-situaties mogelijk te maken is, als onderdeel van het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid, een signaleringskaart externe veiligheid ontwikkeld. Deze kaart is een hulpmiddel voor de betrokken professionals en als los hulpmiddel bij deze beleidsvisie gevoegd. De informatie op de signaleringskaart komt grofweg overeen met de informatie op de Risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)). Het beheer van de lokale informatie op deze kaart is voor gemeenten verplicht gesteld.



*Uitsnede signaleringskaart*

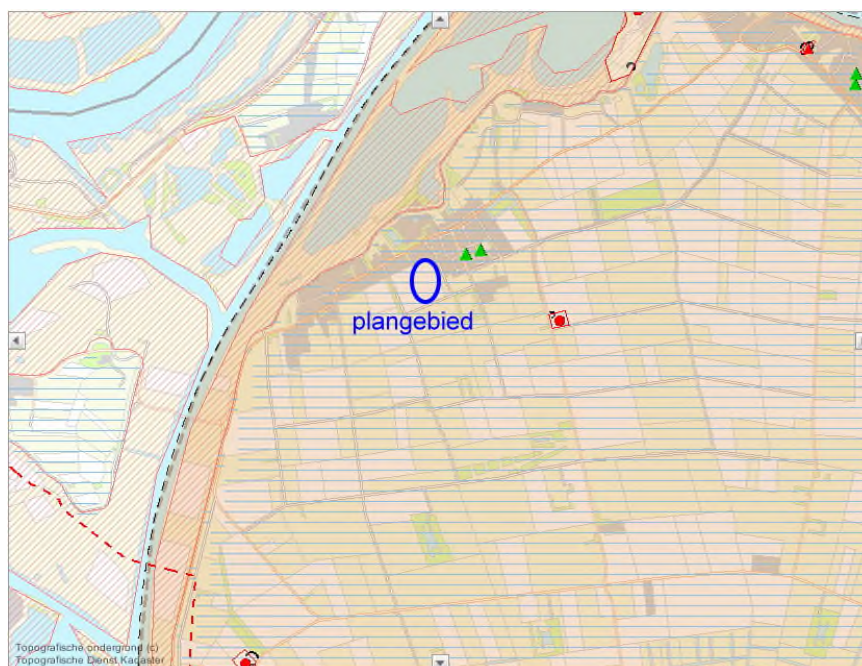
Op de signaleringskaart is langs de Provincialeweg een zogenaamde "beoordelingsgebied wegverkeer en invloedsgebied bedrijven" weergegeven (blauwe zone). Binnen dit gebied moet de verantwoording van de plaatsgebonden risico en het groepsrisico plaatsvinden. Het gebied is begrensd op 200 m, dit komt niet altijd overeen met feitelijke invloedsgebied van het groepsrisico). Deze zone valt over de noordzijde van het plangebied heen.

De risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen (en deels provinciale wegen) is in 2007 geïnventariseerd in opdracht van de Provincie. Hieruit volgt dat er geen plaatsgebonden

risico's zijn te verwachten op de gemeentelijke wegen en de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

#### *Risicokaart Noord-Brabant*

Tevens is geraadpleegd de risicokaart Noord-Brabant (afbeelding risicokaart Noord-Brabant) en de informatie die door de gemeente verstrekt is.



*Afbeelding risicokaart Noord-Brabant met globale aanduiding plangebied*

Uit de afbeelding blijkt dat in de nabijheid van het plan geen risicobronnen aanwezig zijn.

#### Transportroutes

Volgens de risicokaart wordt de Provincialeweg zeer beperkt gebruikt voor transport met gevaarlijke stoffen (er zijn geen inrichtingen aansluitend op de weg waar gevaarlijke stoffen gebruikt worden).

#### Buisleidingen

Uit de afbeelding risicokaart Noord-Brabant blijkt ook dat hogedruk aardgastransportleidingen (of ander soortig hogedruk leiding) niet in of nabij het plangebied aanwezig zijn.

#### Hoogspanningsleidingen

Verder is geraadpleegd de Netkaart Hoogspanningsleidingen van het RIVM. Hieruit blijkt dat er in nabijheid van het plan geen hoogspanningsleidingen lopen.

### *Verantwoording groepsrisico*

Het groepsrisico zal door onderhavige ontwikkeling toenemen, zij het beperkt. Aan de Regionale Brandweer is advies gevraagd. Zij geeft in hun advies (nr. UIT/2010/920, d.d. 9 juni 2010) aan dat het plaatsgebonden risico geen belemmeringen vormt voor de geplande ontwikkeling. Het groepsrisico zal slechts zeer beperkt toenemen en onder de oriënterende waarde blijven. Het deel van het plangebied dat het dichtst bij de provinciale weg ligt, is 130 m verwijderd van de risicobron. Ongeveer 25 huizen zullen binnen het invloedsgebied vallen en dragen slecht marginaal bij aan het groepsrisico (vanwege de afstand en de bebouwingsdichtheid dicht bij de risicobron). Er wordt derhalve afgezien van het adviseren van risicoreducerende maatregelen.

## 5. PLANBESCHRIJVING & VERANTWOORDING

### 5.1. Stedenbouwkundig ontwerp

De gestelde ruimtelijk randvoorwaarden zijn modelmatig uitgewerkt, wat uiteindelijk leidt tot het stedenbouwkundig plan voor het plangebied. Het beoogde beeld betreft een woongebied met een dorps en groen karakter. Het gebied wordt door de (orthogonale) stedenbouwkundige opzet verankerd met het dorp en vormt daardoor een logisch onderdeel van Maren-Kessel. Daarnaast vindt door de sterke groenstructuur een verwevenheid met het landschap plaats en wordt daarmee een nieuwe dorpsrand c.q. soepele overgang naar het buitengebied gecreëerd. Het woongebied zal een groene en ontspannen uitstraling krijgen. Door de structuur zijn vanuit het plangebied diverse doorzichten richting de landelijke omgeving mogelijk.



*Bouwblokstructuur, met op bijzondere plekken markante bebouwing (inclusief te realiseren woning Liesdaalweg 5 nabij zuidelijke entree)*



*Totaalbeeld stedenbouwkundige structuur*

Binnen het groene raamwerk alsmede de ontsluitingsstructuur voor het plangebied, resteren zogenaamde “kamers” waarbinnen de bouwblokken worden gepositioneerd. De orthogonale structuur (met eenduidige rooilijn), die hierdoor ontstaat, sluit zoals gezegd op logische wijze aan op de aanwezige dorpsstructuur van Maren-Kessel (zie afbeelding bouwblokstructuur). Aansluitend is hierbij gekozen voor een losse bebouwingsstructuur langs de randen. In de kernen van het gebied is sprake van dichtere bebouwing. Hiermee wordt een logische overgang naar het buitengebied bewerkstelligd (zie afbeelding totale stedenbouwkundige structuur).

Het zuidwestkwadrant wordt in zijn totaliteit op bijzondere wijze ingevuld, waarbij een herkenbaar object de kruising van de buurtontsluitingswegen markeert en een waaier van vrijstaande woningen de overgang naar het buitengebied vormgeven. Door langs de woonstraten langs het







Op de afbeelding is het hieruit volgende stedenbouwkundig ontwerp weergegeven. Hierin zijn de profielen van de openbare ruimte en de situering van de woningtypologieën nader gespecificeerd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de waterberging in de zuidwestkwadrant (vooralsnog) als wadi in combinatie met een vloeiveld wordt aangelegd, zie 4.3).

## 5.2. Bebouwing

Het stedenbouwkundig plan met daarin 107 woningen in alle prijsklassen is op te delen in verschillende deelgebieden:

### Vrijstaande woningen noordoosten

Aan de noordoostzijde van het plangebied bevindt zich een rij van 8 vrijstaande woningen, allemaal in het duurdere segment. Om een koppeling te leggen met de bestaande woningen in de 1<sup>e</sup> fase van Liesdaal is de bestaande rij woningen gespiegeld.

### Blok woningen Hille Kampkes / Van Irhovenstraat oostzijde midden

Aan de Hille Kampkes / Van Irhovenstraat staat een aantal halfvrijstaande woningen gevolgd door een rijtje van 3 woningen. Deze woningen zijn direct ten zuiden hiervan gespiegeld. Het betreft een combinatie van 4 hoekwoningen, 2 tussenwoningen en twee-onder-één kapwoningen. In het verlengde van de 9 vrijstaande woningen aan de noordoostzijde staat aan de westzijde van dit blok een rijtje van 7 woningen, onderdeel van de parkrand.

### Woningen achter lint Liesdaalweg

Aan de zuidoostzijde van het plangebied bevindt zich een rij met 8 geschakelde twee-onder-één kapwoningen. In het verlengde van de vrijstaande woningen en het rijtje van 7 woningen staat aan de westzijde van dit blok een rijtje van 3 woningen. Dit laatste blok is onderdeel van de parkrand.

### Blok woningen noordwestkwadrant

Het betreft een blok woningen dat bestaat uit twee gespiegelde delen. Aan de buitenzijde van de west-, noord-, en oostkant van dit blok bevinden zich 24 twee-onder-één kapwoningen die deels geschakeld zijn. Hierbinnen bevinden zich twee rijen met elk 9 patiowoningen. Hiervan is de rooilijn teruggelegen, waardoor aan weerszijden van de rijbaan een groene ruimte ontstaat. Ook de parkeerplaatsen worden ingekaderd door middel van bomen met beplanting. Op deze wijze wordt een groen hofje gecreëerd, zodat ook in deze intern gelegen woonstraat een groene woonkwaliteit aanwezig is.

De blokken worden aan de zuidzijde afgesloten door twee rijen van 8 woningen bestaande uit 6 tussenwoningen en 2 hoekwoningen. Deze zijn onderdeel van de parkrand.

### Zuidwestkwadrant

Hier bevinden zich 2 vrijstaande woon-werkeenheden aan de noordoostzijde van dit deelgebied. De wijk wordt afgerond door 5 vrijstaande woningen aan de zuidwestzijde.

### Liesdaalweg

Tenslotte bevinden zich nog twee vrijstaande woningen aan de Liesdaalweg ten oosten van de bestaande woning. Aansluitend bij de landelijke bebouwingsstructuur langs deze weg is hier sprake van woningen op ruime kavels en een verspringende rooilijn.

## **5.3. Groen & water**

Aan de zuidwestzijde van het plangebied bevindt zich het gebied waar het overtollig hemelwater uit het plangebied opgevangen wordt. Deze is juist aan deze zijde gesitueerd omdat zich hier een stankcirkel bevindt van het nabijgelegen agrarische bedrijf en daarin geen woningen gesitueerd kunnen worden. Tevens wordt hiermee een geleidelijk overgang naar het buitengebied bewerkstelligd. Zoals gezegd wordt dit parkachtige gebied vooralsnog als een wadi met een vloeiveld uitgevoerd, op termijn is hier een waterpartij mogelijk. Daarbij wordt door middel van groene inrichtingselementen (bomen, beplanting) een landschappelijke overgang bewerkstelligd van de woonpercelen richting het omliggende landelijke gebied.

Vanuit de zuidwestelijke parkzone lopen groene verbindingen met de omliggende deelgebieden, waardoor een landschappelijke verankering van woongebied met de parkzone (en het buitengebied) ontstaat. Deze zijn tevens verbonden met de aanwezige groenstructuur langs de Oude Lithse Aanvoersloot, waardoor een versterking van de totale landschappelijke structuur c.q. groene aanblik en dooradering van het plangebied plaatsvindt. Langs de noordrand is een woonstraat gesitueerd langs de Oude Lithse Aanvoersloot, waardoor deze duidelijk zichtbaar is en (weer) onderdeel gaat uitmaken van de openbare ruimte. Door hierlangs een groenstrook met dubbele bomenrij aan te brengen wordt de aanwezige landschappelijke structuur langs de Aanvoersloot verder doorgezet langs het plangebied, waardoor ook de herkenbaarheid van dit element wordt vergroot.

Daarnaast worden alle straten binnen het plangebied rijkelijk voorzien van bomen. De Hille Kampkes / Van Irhovenstraat wordt in het plangebied doorgetrokken en krijgt een dubbele bomenrij. De rest van de straten heeft een enkele bomenrij en/of kent verspreid over de straat groepjes van bomen en solitaire bomen en groene bermen. Vanuit de Van Irhovenstraat wordt een groene relatie aangebracht met het plangebied. Deze zorgt tevens voor een verbinding voor langzaam verkeer met de bestaande groenzone langs de Lithse Aanvoersloot

(oostzijde) en een verdere geleding van de bouwblokstructuur aansluitend op de 1<sup>e</sup> fase van Liesdaal.

Hemelwater zal daar waar mogelijk oppervlakkig worden afgevoerd richting de retentievijver in het zuidwestkwadrant van het plangebied. Hiertoe worden molgoten in de rijbanen opgenomen. Deze hebben tevens een snelheidsbeperkende werking voor autoverkeer.



Situering formele speelplek (met blauwe pijl aangeduid)

Centraal in het plangebied, ten westen van de woon-werk percelen, wordt een formele speelplek gerealiseerd (zie afbeelding). Verder is ten zuiden van de bestaande woningen aan de Hille Kampkes sprake van een bestaande relatief grote speelruimte. Deze is, mede door de (groene) dooradering, gemakkelijk vanuit het plangebied bereikbaar. Eventueel kan in het groene hofje worden voorzien in een extra speelgelegenheid in het plangebied. Door de ruime, groene opzet van het plangebied is relatief veel ruimte voor informele speelgelegenheid. Met name de parkzone in het zuidwestkwadrant leent zich hiervoor.

#### 5.4. Parkeren

De parkeernormen voor de goedkope woningen bedraagt 1,8 parkeerplaatsen per woning. Voor de (middel-)dure woningen bedraagt deze 2,0 parkeerplaatsen per woningen. Voor de vrijstaande woningen in het zuidwestkwadrant van het plangebied, alsmede de twee vrijstaande woningen langs de Liesdaalweg, geldt bovendien de regel dat minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Hierbij dient overigens opgemerkt te worden dat de gehanteerde parkeernormen hoger liggen dan de veelal landelijk gehanteerde parkeernormen van het CROW<sup>3</sup>. Hiermee is het plan optimaal voorbereid op een eventuele groeiende behoefte aan parkeergelegenheid.

Aan de hand van de bovengenoemde parkeernormen is het vervolgens mogelijk om een parkeerbalans op te stellen. Daarbij geldt voor (vrijwel) alle tweekappers en vrijstaande woningen dat in ieder geval 1 parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd (oprit met garage). Daarnaast worden op openbaar gebied parkeerplaatsen aangelegd. De woonstraten langs de randen van het plangebied en het verlengde van de Hille Kampkes bestaan uit (half)vrijstaande woningen. Langs de woonstraten is hier voldoende ruimte aanwezig om de resterende parkeerbehoefte, naast het parkeren op eigen terrein, op te lossen. Voor de parkeerbalans is dan ook een drietal deelgebieden met name van belang, zie ook navolgende afbeelding. In deze deelgebieden zijn relatief veel geschakelde woningen aanwezig en zijn de mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein beperkt. Voor deze woningen geldt de navolgende parkeerbehoefte:

<sup>3</sup> Publicatie 182 Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering, d.d. 3<sup>e</sup> gewijzigde druk september 2008, uitgegeven door het CROW.

Deelgebied	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeerplaatsen op eigen terrein	Parkeerbehoefte	Parkeerbehoefte (afgerond)
Patiowoningen noordwestkwadrant.	18	1,8		32,4	33
Rijwoningen noordwestkwadrant	12	1,8		21,6	30
	4	2,0		8,0	
Zuidoostkwadrant	6	1,8		10,8	40
	4	2,0		8,0	
	7	2,0	1	13,0	
	8	2,0	8	8,0	

Zoals blijkt uit de onderstaande afbeelding worden in het openbare gebied voldoende parkeerplaatsen aangelegd, om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte. Er is zelfs sprake van enige overmaat. Bij de inrichting van het gebied kan er dus voor worden gekozen om de overmaat aan parkeerplaatsen vooralsnog met groen aan te planten. Indien de behoefte zich voordoet in de toekomst, kan deze ruimte alsnog voor parkeren worden ingericht.



*Parkeerbalans*

Bij deze parkeerbalans dient opgemerkt te worden dat het potentieel aanwezige (tuin)parkeren op eigen terrein bij de hoekpatio's en hoekwoningen van de rijwoningen niet is meegenomen bij deze berekening. Indien deze wel wordt meegenomen is zelfs sprake van (nog meer) overmaat aan parkeergelegenheid in het plangebied.

## 5.5. Verkeer

Duurzaam Veilig of eigenlijk Duurzaam Veilig Verkeer is een initiatief van de verschillende Nederlandse overheden om de verkeersveiligheid van het wegverkeer te vergroten. Onderdeel hiervan is het categoriseren van wegen, stroomwegen (nationale en regionale hoofdwegen, ten behoeve van doorstroming van gemotoriseerd verkeer), gebiedsontsluitingswegen (verbindt plaatsen en/of gebieden met elkaar) en erftoegangswegen (ontsluiten van 'erven'). De maximumsnelheid op een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom bedraagt (over het algemeen) 30 km/uur.

In het plan Liesdaal wordt ook een aantal nieuwe wegen aangelegd volgens het Duurzaam Veilig principe in een sobere inrichting. Het plangebied wordt volledig onderdeel van een erftoegangsgebied waarvan de maximumsnelheid 30 km/uur zal bedragen. De molgoten in de rijbaan, welke worden aangelegd voor een zichtbare afvoer van hemelwater, vormen direct op informele wijze een snelheidsremmende maatregel.

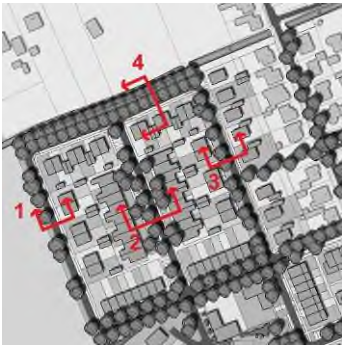
In de wijk worden circa 100 woningen gerealiseerd, dit levert zo'n 700 nieuwe verkeersbewegingen op<sup>4</sup>. Daar de wijk direct ontsloten wordt door de bestaande wegenstructuur zal het (nieuwe) verkeer zich snel (gelijkmatig) verspreiden in de drie hoofdrichtingen. De ontsluitende wegen zijn de Van Irhovenstraat, de Hille Kampkes, de Nolderweg, de Pastoor Roesweg, de Liesdaalseweg en de Wijlseweg. Door de ontsluiting via meerdere wegen zal de maximale toename van intensiteit op de bestaande wegen niet meer dan 200 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De aansluitende wegen zijn of 30 km/uur of 50 km/uur, zodat de conflicterende snelheden niet problematisch zijn.

## 5.6. Inrichting openbaar gebied

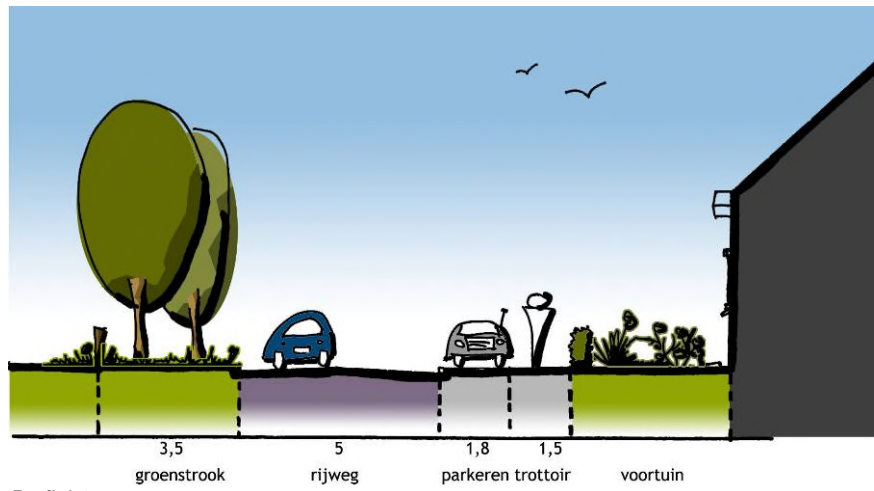
Ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte zal worden voldaan aan de eisen zoals deze in de zogenaamde Algemene Randvoorwaarden Gemeente Lith (ARGLI) zijn opgenomen. Dit handboek is van toepassing op alle werken in de openbare ruimte, die zowel geïnitieerd worden door de gemeente als door particulieren. Navolgend zijn enkele voor het plangebied kenmerken dwarsprofielen weergegeven.

---

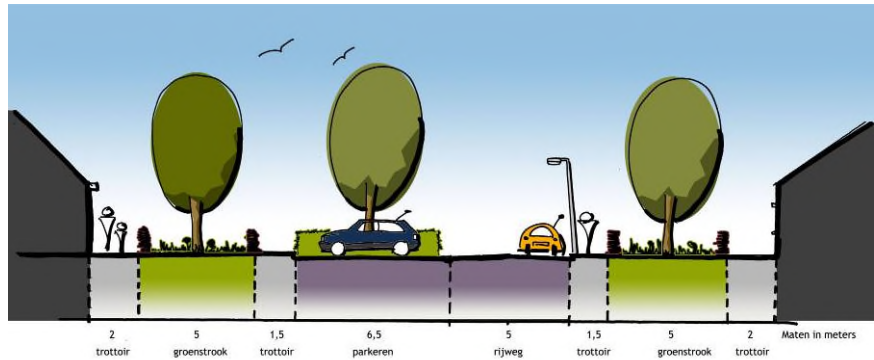
<sup>4</sup> *Publicatie 256 Verkeersgeneratie woon- werkgebieden, d.d. oktober 2007, uitgegeven door CROW*



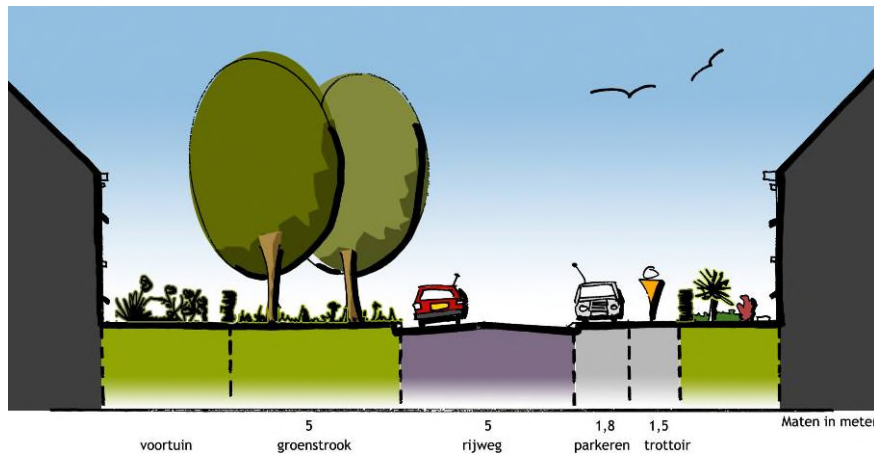
Situering doorsneden



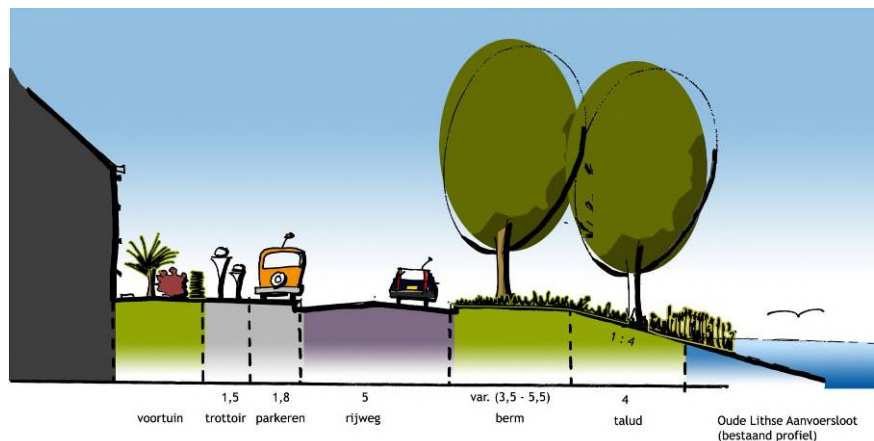
Profiel 1



Profiel 2



Profiel 3



Profiel 4

## 6. TOELICHTING OP DE REGELS

### 6.1. Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op basis van deze wet, is in het bestemmingsplan de benaming van enkele begrippen veranderd (regels in plaats van voorschriften, ontheffing in plaats van vrijstelling) en geldt een aantal standaardbepalingen. In de regels zijn voorts wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden, welke ervoor zorgt dat verschillende vergunningen (o.m. de bouwvergunning, de aanlegvergunning, ontheffingen) opgaan in één vergunning, de omgevingsvergunning. De algemene gebruiksbeperking en strafbeperking zijn niet meer in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen: in de Wabo is in artikel 2.1 een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de analoge verbeelding<sup>5</sup> (plankaart) en de regels. Plankaart en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

De verbeelding, toelichting en de regels zijn opgesteld conform de Standaard bestemmingsplannen gemeente Oss, een standaard

---

<sup>5</sup> Na 1 januari 2010 zal het primaat niet langer bij een analoge plankaart maar bij een digitale verbeelding liggen. De informatie die voorheen op de plankaart stond, wordt in de digitale verbeelding zichtbaar door een interactie (muisklik) met de digitale verbeelding zoals die op het beeldscherm verschijnt.

gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

## 6.2. Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

*Hoofdstuk 1: “Inleidende regels”* bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de “wijze van meten”. Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

*Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”*. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*  
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Bouwregels*  
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden.  
Voor de bouwregels is uitgegaan van de standaardregels voor de desbetreffende bestemmingen uit de Standaard van de gemeente Oss.  
Voor woningen houdt dit in dat de elke bouwwijze voorzien is van een eigen bestemming. In dit bestemmingsplan zijn dat de bestemmingen Wonen – Halfvrijstaand, Wonen – Vrijstaand en Wonen - Woonhuizen.  
De bestemming ‘Wonen – Woonhuizen’ wijkt echter af van het voorgaande in de zin dat binnen deze bestemming meerdere bouwwijzen zijn toegestaan. Hierdoor wordt voor bepaalde gronden de flexibiliteit gecreëerd om woningen in verschillende bouwwijzen te realiseren, mocht de vraag naar woningen in de toekomst wijzigen. Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Indien binnen een bouwvlak een maximum aantal wooneenheden is aangegeven mogen niet meer dan het aangegeven aantal woningen worden gebouwd.  
In de woonbestemmingen is de maatvoering van de woningen aangegeven binnen het bouwvlak door middel van de aanduiding “maximale bouwhoogte” of “maximale goot- en bouwhoogte”.  
In de bouwregels is voor elke woonbestemming een maximum bebouwingspercentage opgenomen dat afhangt van de omvang van het bouwperceel.
- *Afwijking van de bouwregels*



in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels;

- *Specifieke gebruiksregels*  
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- *Afwijking van de gebruiksregels*  
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels;

*Hoofdstuk 3: “Algemene regels”* bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- *Algemene bouwregels*  
In de ‘algemene bouwregels’ is een regeling opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen. Daarnaast is een regeling opgenomen teneinde te waarborgen dat bij de nieuw te bouwen woningen op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
- *Algemene aanduidingsregels*  
In dit artikel is een regeling opgenomen voor de geurzone (zie ook paragraaf 4.2) aan de zuidkant van het plangebied. Tevens is een regeling opgenomen voor de beschermingszone van de buiten het plangebied voorkomende A-watergangen.  
Voor de geurzone geldt dat binnen deze aanduiding geen gebouwen bestemd voor bewoning zijn toegestaan. Dit houdt in dat ook aan- of uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen hier niet zijn toegestaan. Een vrijstaand bijgebouw is daarentegen wel toegestaan.  
De beschermingszone voor de watergang voorkomt dat de waterbergende capaciteit van de A-watergang wordt aangetast, hiertoe is in de regels een vergunningstelsel opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*  
In dit artikel zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Tevens is een afwijkingsbepaling opgenomen van het bouwverbod vanwege de geurzone, indien (technische) maatregelen zijn genomen om de geuroverlast te beperken, danwel indien op basis van gewijzigde wetgeving de geurzone kan worden verkleind.
- *Algemene wijzigingsregels*  
In dit artikel is naast een algemene wijzigingsbevoegdheid voor nutsvoorzieningen ook de mogelijkheid opgenomen om de aanduiding ‘milieuzone – geurzone’ te verwijderen of te verplaatsen, indien (technische) maatregelen zijn genomen om de geuroverlast te beperken, danwel indien op basis van gewijzigde wetgeving de geurzone kan worden verkleind.

*Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel"* bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht*

in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot, voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%.

Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.

Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.

Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.

Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- *Slotregel*

in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

### **6.3. Bestemmingen**

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

#### *Groen*

Deze bestemming is bestemd voor het structurele groen en bijbehorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging, kunstwerken, voet- en fietspaden etc.

Binnen de bestemming mogen kleine gebouwen van openbaar nut (uitsluitend binnen een bouwvlak) en bouwwerken, geen gebouwen

zijnde, worden gebouwd, zoals speeltoestellen, prullenbakken, wegwijzers, banken e.d.

De bestemming “groen” is specifiek bestemd voor de gronden die per se groen moeten blijven en waarvan de locatie en de omvang niet ter discussie staan. Het groen dat onderdeel is van de straatindeling valt onder de bestemming “verkeer - verblijf”, met dien verstande dat op enkele locaties in- en uitritten zijn toegestaan ten behoeve van de bereikbaarheid van aangrenzende woonpercelen.

#### *Tuin*

De bestemming “tuin” is bedoeld voor het onbebouwde gedeelte van een bouwperceel voor woningbouw.

Een bouwperceel voor een woning bestaat dus uit twee bestemmingen, “wonen” en “tuin”.

In de regels is één uitzondering op het niet toestaan van gebouwen opgenomen, carports zijn namelijk in beperkte mate mogelijk op een afstand van meer dan 1 m achter de voorgevel en in hoeksituaties op meer dan 5 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning.

#### *Verkeer - Verblijf*

De gronden met een verkeersfunctie, zoals wegen en parkeerplaatsen, zijn bestemd als “verkeer”. Daarnaast valt ook het zogenaamde “snippergroen” langs de wegen en parkeerplaatsen onder deze bestemming.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend kleine gebouwen van openbaar nut en bouwwerken, geen bouwen zijnde, toegestaan, zoals wegverlichting.

#### *Wonen – Halfvrijstaand*

De bestemming “wonen – halfvrijstaand” is bedoeld voor blokken van twee geschakelde woningen. De essentie is, dat de zijgevel van het hoofdgebouw aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens mag staan.

#### *Wonen - Vrijstaand*

Vrijstaande woningen zijn bestemd als “wonen – vrijstaand”.

#### *Wonen - Woonhuizen*

De bestemming Wonen - Woonhuizen is opgenomen voor de gedeelten van het plangebied waar enige flexibiliteit in de ontwikkeling is gewenst. In de regels wordt de bouwwijze van de woningen binnen deze bestemming opengelaten, binnen het bouwvlak bestaat de mogelijkheid om zowel vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen te realiseren.

#### *Aan huis verbonden beroepen, bed & breakfast en mantelzorg*

In woningen is de uitoefening van aan huis verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan tot 25 m<sup>2</sup>. Via een omgevingsvergunning is een

grotere omvang mogelijk en kunnen ook bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan. Belangrijke criteria zijn onder meer, dat de activiteit door de hoofdbewoner moet worden uitgeoefend en dat de woning voor het merendeel voor bewoning in gebruik blijft. Deze regeling steunt op de beleidsnota aan huis gebonden beroepen.

In de bestemming “wonen – vrijstaand” is voor de woningen ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – 1” een regeling opgenomen die rechtstreeks een aan huis verbonden beroep en/of een in de woonomgeving passende ambachtelijke of licht-bedrijfsmatige activiteit mogelijk maakt tot een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Overigens moet ook hier worden voldaan aan de regels die ook gelden voor de afwijkingsbepaling die is opgenomen in de “Afwijking van de gebruiksregels” binnen de woonbestemmingen.

Door middel van een omgevingsvergunning is het ook mogelijk om gronden te gebruiken voor een bed en breakfast en een bijgebouw te gebruiken voor zelfstandige bewoning, indien dit noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg.

#### *Waarde – Archeologie aandachtgebied (dubbelbestemming)*

Aangezien zich in het plangebied waarschijnlijk archeologisch belangrijke gebieden bevinden (hoge verwachtingswaarde), is in de regels een dubbelbestemming opgenomen om deze gebieden te beschermen. Voor de bescherming van de archeologische waarden is de verplichting tot het overleggen van een archeologisch rapport voor het bouwen opgenomen, alsmede een omgevingsvergunningsplicht voor bepaalde werken en werkzaamheden.

Voor bouwen geldt dat bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van minder dan 100 m<sup>2</sup> of niet dieper dan 0,5 m geen onderzoeksverplichting geldt. Indien niet aan het bovenstaande wordt voldaan dient er aan Burgemeester en Wethouders een archeologisch rapport overlegd te worden, waaruit blijkt dat de ter plaatse aanwezige archeologische waarden niet worden verstoord. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid voor Burgemeester en Wethouders om aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, zoals de verplichting om de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg.

De omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden houdt in dat de bodem niet mag worden verstoord, tenzij daarvoor een vergunning is verleend. Op deze regeling zijn een aantal uitzonderingen gemaakt. Ten eerste is deze omgevingsvergunning niet nodig voor werkzaamheden die minder dan 100 m<sup>2</sup> beslaan. Daarnaast is het niet nodig een vergunning te eisen voor werkzaamheden in reeds ‘geroerde’ grond, hetgeen inhoudt dat geen vergunning is vereist voor bodemingrepen die niet dieper dan 50 centimeter gaan.

*Waterstaat – Waterbergingsgebied (dubbelbestemming)*

Ten behoeve van de waterbergende functie van de gronden in het zuidwesten van het plangebied, is de dubbelbestemming “waterstaat – waterbergingsgebied” opgenomen. Op de gronden binnen de dubbelbestemming zijn geen gebouwen toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend voorzover deze ten dienste staan van de waterbergende functie.

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De kosten voor onderhavige procedure worden betaald door de gemeente Lith uit de grondexploitatie van het plangebied Liesdaal fase 2 en 3. Hiertoe is door Advin Adviseurs en Ingenieurs in december 2005 een grondexploitatieberekening (nr.: ZOM0504200, d.d. 6 december 2005) uitgevoerd welke een positief eindresultaat laat zien.

De gemeente is eigenaar van het hele plangebied met uitzondering van het perceel Liesdaalweg 1. De gemeente is voornemens om met de eigenaar van dat perceel een overeenkomst te sluiten. Conform afdeling 6.4 Wro (artikel 6.12 - 6.25 Wro) geen exploitatieplan te worden opgesteld.

## **8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1. Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 6 juli 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Er is een viertal inspraakreacties ingediend. De inspraak- en vooroverlegreacties worden behandeld en beantwoord in de gemeentelijke nota vooroverleg en inspraak. Deze is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

### **8.2. Zienswijzen**

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode is een aantal zienswijzen ingediend. Deze worden in de gemeentelijke zienswijzennota weergegeven en van antwoord voorzien.

## 9. OVERLEG

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg zijn van de volgende instanties reacties ontvangen:

- Provincie Noord-Brabant;
- Vrom Inspectie Zuid.

De reacties worden behandeld en beantwoord in de gemeentelijke nota vooroverleg en inspraak. Deze is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.



## 10. HANDHAVING

Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan voor een nieuw woongebied. Daarom hoeft niet gehandhaafd te worden op behoud van de bestaande situatie, in casu agrarisch gebied.

De nieuwe woningen zullen moeten passen binnen het opgestelde stedenbouwkundige plan en de planologisch/juridische vertaling hiervan in de vorm van regels en de verbeelding (plankaart).

Bij het aanvragen van een bouwvergunning voor het oprichten van één of meerdere woningen wordt getoetst of de woning(en) voldoen aan de vereisten uit het bestemmingsplan en de overige wettelijke vereisten zoals het Bouwbesluit.