

OMGEVINGSVERGUNNING

Broekstraat 2 - Geffen - 2018

Ruimtelijke onderbouwing





Broekstraat 2, Geffen

Gemeente Oss

Ruimtelijke onderbouwing (20 september 2018)

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding en problematiek	2
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan	4
2. BELEIDSKADER	5
2.1. Rijksniveau	5
2.2. Provinciaal niveau	6
2.3. Kwaliteitsverbetering van het landschap	11
2.4. Gemeentelijk niveau	15
3. BESCHRIJVING PLANGEBIED	18
3.1. Cultuurhistorie en archeologie	18
3.2. Stedenbouwkundig en landschappelijk patroon	20
3.3. Milieukundige situatie	22
3.4. Natuur	27
4. INITIATIEF	29
4.1. Uitbreiding parkeerterrein	29
4.2. Parkeerbehoefte	30
4.3. Duurzaamheid en zuinig ruimtegebruik	32
5. WATERPARAGRAAF	34
5.1. Huidig watersysteem	34
5.2. Beleid en waterhuishoudkundige functies	35
5.3. Knelpunten en oplossingen	35
5.4. Resultaten overleg waterschap	37
6. FINANCIËLE PARAGRAAF	38

BIJLAGEN

1. Inrichtingsplan parkeerterrein
2. Parkeerberekening CROW
3. Watertoets

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en problematiek

Aan de Broekstraat 2 te Geffen is Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling gevestigd. Ruim 10 jaar geleden is een ingrijpend moderniserings- en uitbreidingsplan gerealiseerd waarbij de kantoorbebouwing is vergroot en een naastgelegen parkeerterrein is gerealiseerd voor personeel en bezoekers. De omvang van het parkeerterrein is gebaseerd op de toen gebruikelijke parkeerrichtlijnen bij deze functie. Inmiddels blijkt dat door de ontwikkelingen binnen het bedrijf er in het kantoor meer mensen werkzaam zijn dan eerder geraamd. Dit komt doordat werkplekken steeds kleiner zijn geworden, bouwarchieven etc. gedigitaliseerd zijn etc. Inmiddels werken er dus in het bedrijf meer mensen en komen er ook meer klanten naar de locatie. Al met al ontstaat hierdoor een parkeerprobleem omdat de huidige parkeervoorzieningen op eigen terrein onvoldoende groot zijn. In vooroverleg met de gemeente heeft Van Wanrooij de intentie uitgesproken het parkeerterrein te vergroten om zo het straat- en bermparkeren, en de daarbij behorende verkeers- onveilige situaties op te heffen.



Bestaand parkeerterrein

Voor de uitbreiding van het parkeerterrein heeft Pouderoyen Compagnons een inrichtingsplan opgesteld (zie **bijlage 1** bij deze ruimtelijke onderbouwing). Het plan sluit aan bij de vormgevings- en inrichtingsprincipes zoals die eerder (2005) zijn uitgewerkt voor het terrein zoals dat ook is gerealiseerd.

Dit voorliggende inrichtingsplan is de basis voor een nadere uitwerking naar bestek en vertaling in voorliggende ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de noodzakelijke afwijking van het bestemmingsplan.



Inrichtingstekening

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het kernrandgebied ten noorden van de kern Geffen, in de gemeente Maasdonk. Het plangebied betreft een strook groene ruimte ten noorden van het bestaande terrein van het bedrijf aan de Broekstraat 2, dat doorloopt tot aan de oostelijke bestaande sloot. De planbegrenzing is ingegeven door de volgende ontwikkelingen:

- Verbreding van het parkeerterrein met een rijbaan met aan beide zijden haaks parkeren (totale verhardingsbreedte 16 meter);
- Realisatie van een groenstrook voor een goede ruimtelijk inpassing, bestaande uit een groene berm, beukenhaag en bomenrij;
- Verlegging en vergroting van de wadi zodat deze beter aansluit bij de beoogde landschappelijke structuur. Daarbij wordt het bestaande oppervlak dat wordt verplaatst één op één gecompenseerd en verder vergroot voor de berging van de toename verhard oppervlak;
- Extra ruimtelijke kwaliteitscompensatie door onttrekking van het naastgelegen perceel aan het agrarisch gebruik en herinrichting tot groengebied met natuurwaarden (bloemrijk grasland, singels en een poel).

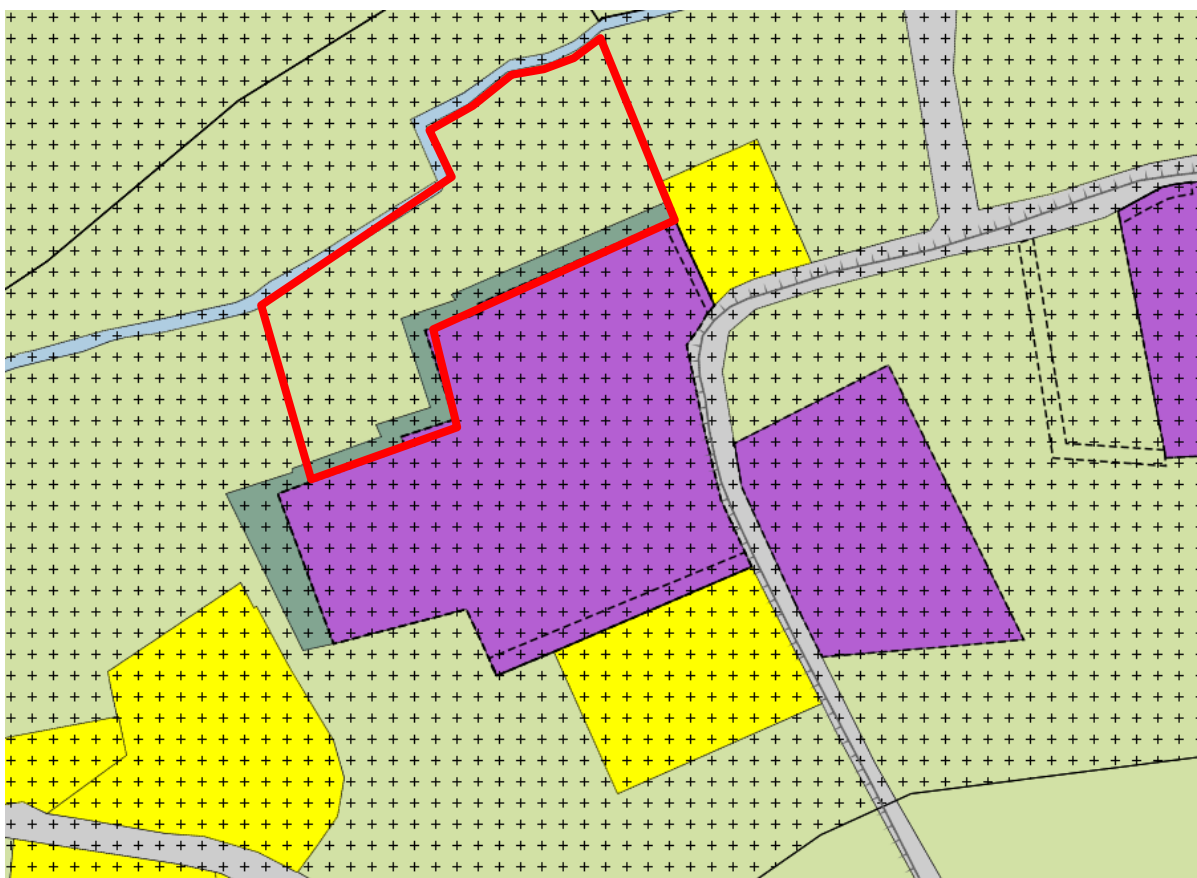
1.3. Vigerend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012' (vastgesteld, 23 april 2014).

Het bestaande bedrijf is bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – niet-agrarisch-technisch en niet-agrarisch verwant bedrijf'. De uitbreiding van het parkeerterrein vindt plaats ter plaatse van de bestaande wadi en aangrenzende weide. Deze strook is in het verleden bestemd als Natuur (wadi) en Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (de weide).

Verder gelden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting', de gebiedsaanduiding 'other: beerse overlaat' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Voor de locatie ligt het voorontwerp 'Buitengebied Oss – 2017' ter inzage. Hierin zijn voor de locatie dezelfde enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en functieaanduidingen. Er zijn andere gebiedsaanduidingen opgenomen; dit zijn de aanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentraties', 'overige zone – beperking veehouderij' en 'overige zone – dekzandrug'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied met een rode contour weergegeven)

2. BELEIDSKADER

2.1. Rijksniveau

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor verstedelijking die aansluit bij de regionale vraag.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Met de aanleg van een parkeervoorziening in de aard en omvang zoals in dit plan opgenomen, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

2.2. Provinciaal niveau

Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Per 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen gaan over de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Noord-Brabant.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040.

In de structuurvisie zijn ruimtelijke keuzes geformuleerd die van provinciaal belang zijn:

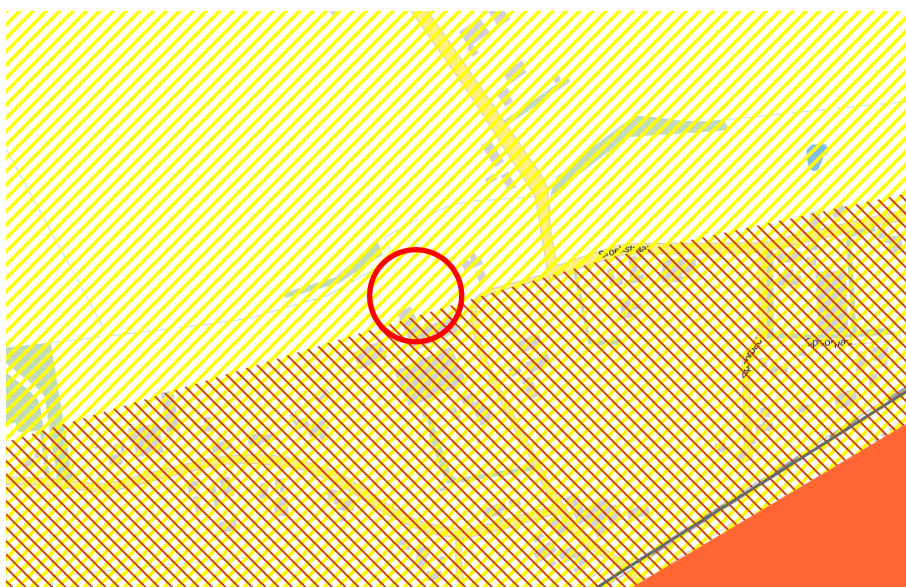
- Het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- De ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- Het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- Het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- De koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Duurzaam gebruik van de ondergrond;
- Het geven van ruimte voor duurzame energie;
- De concentratie van verstedelijking;
- Het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk;
- Het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- Gedifferentieerd aanbod goed bereikbare vrijetijdvoorzieningen;
- Het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- Internationale bereikbaarheid;
- De beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

In de structuurvisie zijn de kwaliteiten met een provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren:

- de groenblauwe structuur
- de agrarische structuur
- de stedelijke structuur
- de infrastructuur

Deze zonering is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied, zoals landbouw, bedrijvigheid, natuur en recreatie en wonen voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.



Gebiedsaanduiding 'gemengd'(geel)

Gemengd landelijk gebied

De planlocatie is gelegen in het gemengd landelijk gebied op de grens met het zoekgebied stedelijke ontwikkeling. De provincie beschouwt het gemengd landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Naast ruimte voor de land- en tuinbouw is hier ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. In het gebied is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Nieuwe ontwikkelingen dienen wel rekening te houden met hun omgeving en bij te dragen aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Gebiedspaspoort 'Maaskant'

Een ander onderdeel van de Structuurvisie zijn de zogenaamde 'gebiedspaspoorten'. Deze gebiedspaspoorten bevatten de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en laten zien hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

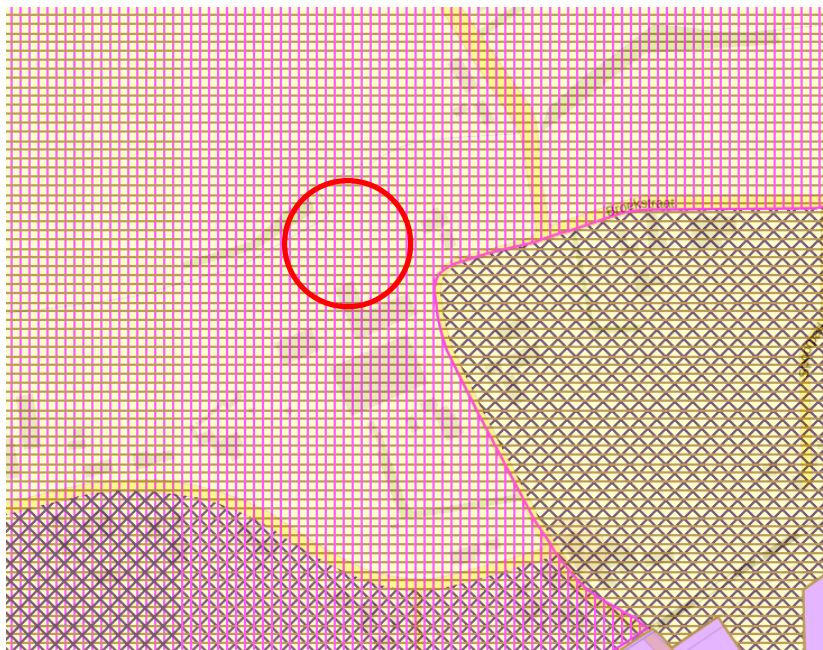
Het onderhavig plangebied is gelegen binnen het gebiedspaspoort 'Maaskant'. Het planvoornemen past binnen de ambities die worden gesteld voor dit landschap.

Het voornemen bestaat uit de ontwikkeling van een parkeerterrein om een plaatselijk probleem op te lossen, gepaard met landschaps- en natuurontwikkeling. Deze ontwikkeling past binnen het streven naar een gemengd landelijk gebied, waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan. Derhalve past de ontwikkeling binnen de Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant is voor het eerst vastgesteld in april 2010. De laatste partiële herziening heeft plaatsgevonden op 1 januari 2018 en is opgenomen in de geconsolideerde versie.

De Verordening ruimte bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, en in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan dient daaromtrent een verantwoording te bevatten. In de verordening is in diverse regels nader uitgewerkt op welke wijze die zorgplicht en verantwoording gestalte dient te krijgen.



Uitsnede kaart bij Verordening Ruimte

Het plangebied is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied. Binnen het gemengd landelijk gebied biedt de Verordening ruimte mogelijkheden voor de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.

Een plan dat voorziet in een niet-agrarische functie, past binnen het gemengd landelijk gebied mits wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 7.10 lid 1 van de Verordening ruimte. De voorwaarden luiden als volgt:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

De beoogde ontwikkeling omvat de aanleg van een parkeerterrein van 1.406 m². Het plan voorziet niet in nieuwe bebouwing/vergroting van het bouwperceel.

- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;

Het planvoornemen past binnen een gemengde plattelandseconomie.

- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Er is binnen het plangebied geen sprake van overtollige bebouwing.

- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

De beoogde ontwikkeling omvat de uitbreiding van een parkeerterrein met ongewijzigde bedrijfsvoering binnen het naastgelegen bedrijf.

- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

De beoogde ontwikkeling omvat de uitbreiding van een parkeerterrein, waarbij geen sprake is van de oprichting van nieuwe bedrijven.

- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

De beoogde ontwikkeling omvat de uitbreiding van een parkeerterrein, waarbij geen sprake is van de oprichting van nieuwe bedrijven.

- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

Er is geen sprake van zelfstandige detailhandel.

- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;

Het plan voorziet in extra parkeerruimte om op lange termijn te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte.

- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het voornemen past binnen de voorwaarden die de Verordening stelt aan de ontwikkeling van niet-agrarische functies.

In artikel 3 stelt de Verordening ruimte aan iedere ontwikkeling eisen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het kader van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals bedoeld in artikel 3.1, is door middel van het inrichtingsplan (zie **bijlage 1**) een goede landschappelijke inpasbaarheid geborgd. Een verantwoording met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld in artikel 3.2, is opgenomen in navolgende paragraaf Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Gelet op het bovenstaande past het onderhavig voornemen binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant.

2.3. Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Verordening ruimte zijn de principes van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap verwoord (artikel 3.1 en 3.2). De uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant. Op gemeentelijk niveau sluit de gemeente Oss aan bij het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van de regio Noordoost Brabant. In het RRO van januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader.

De notitie toepassingsbereik vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is artikel 3.2 van de Verordening ruimte altijd van toepassing. Aan de hand van het afsprakenkader kan beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen. Hieronder zijn de belangrijkste afspraken uit het RRO verwoord.

Afspraken kwaliteitsverbetering

1. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen: storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project.
2. Bij niet-planmatige ontwikkelingen zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de toepassing: in natura (op of nabij de projectlocatie), financiële bijdrage in landschapsfonds of een combinatie van beide.
3. Bij kwaliteitsverbetering in natura (op of nabij de projectlocatie) bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.
4. De regio kiest niet voor een (sub)regionaal landschapsfonds. Indien gemeenten een grensoverschrijdend landschapsproject willen realiseren, weten zij elkaar te vinden.

De 'Notitie Toepassingsbereik' is het vertrekpunt voor bepalen van de basisinspanning die bij de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen wordt voorgestaan. Voor planmatige (stedelijke) ontwikkelingen wordt aangesloten bij de eerdere afspraken voor rood-voor-groenkoppeling bij stedelijke uitbreidingen en het voorstel uit de handreiking.

Afspraken basisinspanning

Voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

- categorie 1: geen inspanning;
- categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- categorie 3: de beschreven forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

- Stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, in zoekgebied voor verstedelijking: Vaste afdracht per m², te stellen op 1% van de uitgifteprijs;
- Infrastructuur: Maatwerk waarbij kwaliteitsverbetering integraal onderdeel is van de gebiedsontwikkeling;
- Overige (planmatige) ontwikkelingen zoals windturbines, reclamemasten, zendmasten voor telecommunicatie: Maatwerk aanpak.

Fysieke maatregelen

Op basis van de regeling voor kwaliteitsverbetering landschap uit de Verordening ruimte is voorwaarde dat de kwaliteitsverbetering moet resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap.

Investerings die geen fysieke kwaliteitsverbetering voor het landschap opleveren, zoals milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering, duurzaamheid en dierenwelzijn, afschrijving economische boekwaarde en aanbrengen van functioneel groen op erf, vallen niet onder het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering landschap.

Inrichting- en beheerkosten voor aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen mag men relateren aan gegevens (prijzen, minimale oppervlakten, soorten) die beschikbaar zijn vanuit STIKA dan wel andere gestandaardiseerde normbedragen voor maatregelen.

Categorie 3: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Tot deze categorie behoren alle ruimtelijke ontwikkelingen die niet onder categorie 1 of categorie 2 vallen; dit betreft onder andere de volgende ontwikkelingen:

- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1500 m²), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m² bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;

- vergroten inhoud van een (agrarische) Bedrijfswoning boven 750 m³;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750 m³;
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m²;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een de uitbreiding van de parkeervoorzieningen ten behoeve van het oplossen van een parkeerprobleem ter plekke. Hiervoor is kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk, waarbij voor de basisinspanning dient te worden uitgegaan van een investering van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering. Dit bedrag dient bij voorkeur ter plaatse van de functiewijziging te worden gerealiseerd.

Voor de gewenste ontwikkeling zijn gemeentelijk geen forfaitaire bedragen vastgesteld en is dus maatwerk noodzakelijk. Op basis van normbedragen in andere regio's en gemeenten is voor de waarde van de onbebouwde gronden die zijn bestemd voor een niet-agrarisch bedrijf uitgegaan van een normbedrag van € 50,- per m², ook wanneer het (zoals in deze situatie) slechts een uitbreiding van parkeren betreft, zonder bedrijfsvergroting, extra bebouwing, buitenopslag etc. Voor agrarische grond wordt uitgegaan van een normbedrag van € 7,50 per m², voor natuur € 2,00 per m².

De huidige situatie bestaat uit een natuurbestemming van 1.003 m² met daarin opgenomen de wadi van 408 m². Op de overige natuurgronden op het perceel vindt geen verandering plaats. Omliggende agrarische gronden met een oppervlakte van 6.433 m² worden ingezet in de ontwikkeling. De overige agrarische grond ten westen van het plangebied wordt buiten de berekening gehouden. De planologische waardeberekening van de bestaande situatie is hieronder aangegeven (gebaseerd op een terreininmeting van de feitelijke situatie, geprojecteerd op de digitale gegevens van het bestemmingsplan).

Bestemming	Oppervlakte in m ²	Normbedrag	Bestemmingswaarde
Bedrijf	0	€ 50,00	€ -
Natuur	1003	€ 2,00	€ 2.006,00
Agrarisch onbebouwd	6433	€ 7,50	€ 48.247,50
	7436		€ 50.253,50

Tabel 1. Bestemmingswaarde huidige situatie

In de nieuwe situatie is 1.406 m² ingericht als parkeerterrein. Naast de 1.003 m² bestaande strook natuur (waaronder 408 m² ter compensatie van de bestaande wadi, wordt 5.027 m² extra natuur gerealiseerd.

In de nieuwe situatie is daarom sprake van een oppervlakte van 6.030 m² natuur.

Bestemming	Oppervlakte in m ²	Normbedrag	Bestemmingswaarde
Bedrijf	1406	€ 50,00	€ 70.300,00
Natuur	6030	€ 2,00	€ 12.060,00
Agrarisch onbebouwd	0	€ 7,50	-
	7436		€ 82.360,00

Tabel 2. Bestemmingswaarde beoogde situatie

Met inachtneming van bovenstaande normbedragen leidt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot een waardevermeerdering van € 32.106,50. Dit leidt ertoe dat volgens de normen aanvullende kwaliteitsmaatregelen vereist worden, met een omvang van 20% van € 32.106,50, ofwel € 6.421,30.

Bestemmingswaardeverschil	
Waarde beoogde situatie	€ 82.360,00
Waarde huidige situatie	€ 50.253,50
Verschil	€ 32.106,50
Forfaitaire bijdrage (20%)	€ 6.421,30

Tabel 3: Berekening waardevermeerdering en kwaliteitscompensatie

Op het terrein zullen aanvullend nieuwe landschapselementen worden aangebracht en als zodanig beschermd. Naast de kosten voor de aanleg van deze elementen kunnen de kosten voor beheer en onderhoud van deze elementen voor een periode van 10 jaar ook worden meegenomen in de berekening. Hieronder zijn bij de beoogde inrichting de kosten voor aanleg en 10 jaar onderhoud gespecificeerd:

Aanlegkosten

- Poel, 100 m² groot, inclusief grondwerk en aanbrengen leemlaag € 5,40 per m³
 - Wadi's, 1.040 m² groot, inclusief grondwerk € 5,40 per m³, ofwel € 1,60 per m² bij een gemiddelde diepte van 0,30 meter
 - Bloemrijke rand (R1), inclusief aankoop zaadmengsel (per are) € 16,25
 - Aanplant laanbomen (per stuk) € 64,90
- Ofwel bij aanleg van een poel (€ 540), wadi's (€ 1.664), 50 are bloemrijk gras (€ 812) en 51 bomen (€ 3.310) in totaal € 6.326 aanlegkosten.

Beheerkosten

- Poel, eens per jaar schonen, uitmaaien oeverzones (per 100 m²) € 150,00
- Landschapsboom Diameter stam < 20 cm (per boom per jaar) € 3,34
- Bloemrijke rand en beheer wadi's (per are per jaar) € 8,42

Ofwel bij beheer van een poel (€ 150) 50 are bloemrijk gras (€ 421) en 51 bomen (€ 170) in totaal € 741 beheerkosten per jaar, ofwel gedurende 10 jaar) € 7.410.

De totale bijdrage is aldus € 13.736 daar waar een forfaitaire bijdrage van € 6.421,30 is berekend. Aldus wordt ruimschoots voldaan aan de norm.

De te realiseren 50 are bloemrijk grasland en 51 bomen in de vorm van dubbelrijige eikensingels en de poel zijn in de volgende afbeelding weergegeven.



Gelet op bovenstaande kan worden voldaan aan de noodzakelijke kwaliteitsbijdrage voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling.

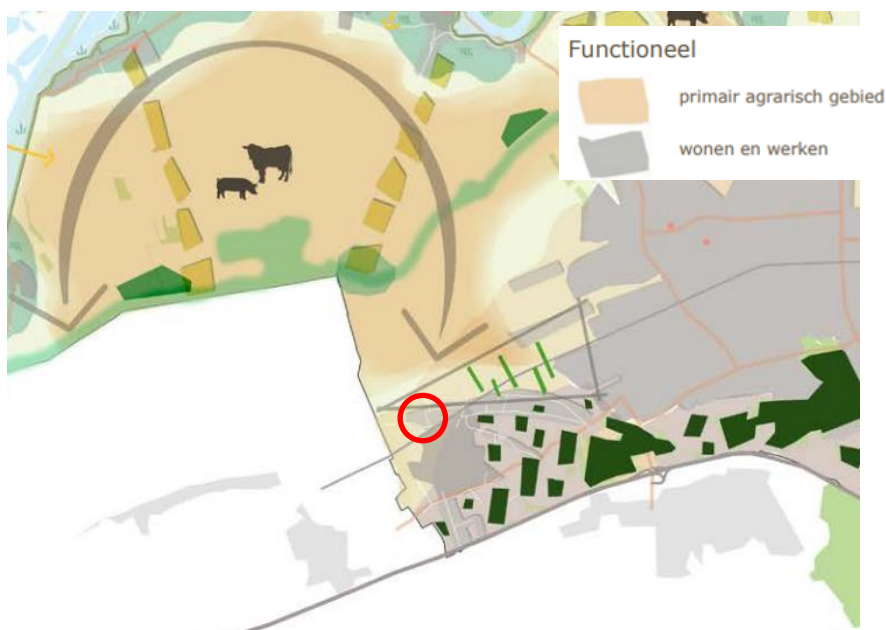
2.4. Gemeentelijk niveau

Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015

De gemeente Oss is een gemeente met een groot buitengebied, dat is ontstaan uit een samenvoeging van de gemeente Oss, de gemeente Lith en een deel van de gemeente Maasdonk. Als uitgangspunt voor het gehele buitengebied van de gemeente is in 2015 de 'Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015' vastgesteld.

Met deze structuurvisie streeft de gemeente Oss naar een robuuste en duurzame ruimtelijke structuur voor een vitaal en multifunctioneel buitengebied.

Bebouwingsconcentraties zijn lichte bebouwingszwermen in het buitengebied waarbinnen verschillende functies voorkomen. De wisselwerking tussen landschap en stedenbouw is hier heel belangrijk. In deze kwetsbare gebieden bestaan ontwikkelingsmogelijkheden, maar het gaat altijd om maatwerk.



Uitsnede visiekaart Buitengebied Oss met ligging planlocatie

Op de visiekaart is de locatie gelegen op de rand van 'wonen en werken' buiten het primair agrarisch gebied. De ontwikkeling van het parkeerterrein gaat samen met de ontwikkeling van nieuwe natuur en een goede landschappelijke inpassing. Er is sprake van een maatwerkoplossing ter plaatse. Derhalve past de ontwikkeling binnen de Structuurvisie Buitengebied Oss 2015.

Nota landschapsbeleid 2015

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. De Nota Landschapsbeleid zorgt voor een beleidskader welke een sturende werking heeft bij ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld. De gemeente wordt verder geconfronteerd met de aanleg (of juist verwijdering) van (landschaps) elementen door particulieren op agrarische percelen in het buitengebied.

Dergelijke initiatieven komen vaak niet overeen met de ter plaatse aanwezige en te behouden landschappelijke kwaliteit (bijvoorbeeld behoud van openheid of gebruik van nietinheemse boomsoorten). Goede toetsingskaders en sturingsinstrumenten zijn voor bescherming maar ook voor ontwikkeling van het landschap onmisbaar.

Per deelgebied is beschreven wat de landschappelijke visie is. De verschillende deelgebieden zijn: Uiterwaarden, Oeverwal, Komgebied, Dekzandrand en Dekzandrug.

Per deelgebied wordt aangegeven wat de ontwikkelingsvisie is. Daarbij worden aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering geschetst.

Op onderhavige dekzandrand streeft de gemeente naar behoud en herstel van het kleinschalige landschap en de verkavelingspatronen. Dit in contrast met het aangrenzende noordelijke open landschap van de kommen. Met voorliggende goede landschappelijke inpassing van het parkeerterrein en de versterking van de landschappelijke structuur (kleinschaligheid, kavelrichtingen accentueren en toevoegen gebiedseigen water- en groenelementen) wordt invulling gegeven aan de visie.



3. BESCHRIJVING PLANGEBIED

Bij de hierna opgenomen gebiedsbeschrijving is per paragraaf aangegeven welke doelstellingen voor het gebied gelden. Het voorgenomen plan tot uitbreiding van het parkeerterrein is hier zo goed als mogelijk op afgestemd, zodat de inpassing van het bestaande bedrijf inclusief uitbreiding parkeervoorzieningen op een zo zorgvuldig mogelijke wijze plaats zal vinden.

3.1. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De oudste nog in het landschap zichtbare sporen van bewoning zijn de oude wegen en de op terpen gelegen (voormalige) agrarische bedrijven aan De Elst, zijnde historisch stedenbouwkundig element van redelijk hoge waarde.

Het agrarisch gebruik op de zandige gronden was intensief en had een gemengd karakter. De noordelijk ervan gelegen rivierkleigebieden werden vanwege de natte situatie met name gebruikt als hooi- en graasland. De aanleg van de spoorlijn betekende een scheiding tussen een noordelijk gebied, waar agrarische en niet agrarische bedrijvigheid zich verder ontwikkelde en een zuidelijk gebied, waar de groei van de kern Geffen heeft plaatsgevonden.

Het plangebied ligt tevens in het cultuurhistorisch waardevolle gebied van de Beerse Overlaat. Met name de openheid met bijbehorende zichtlijnen zijn hierbij van waarde.



Open landschap richting Beerse Overlaat

Bij de invulling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met deze cultuurhistorische waarde. De meest recente grootschalige verandering is opgetreden door de ruilverkaveling in het noordelijk kleigebied. Hierbij is een open en rationeel verkaveld landschap ontstaan, waarvan de Treksloot (noordelijke begrenzing van onderhavig plangebied) de zuidelijke ruimtelijke begrenzing vormt.

Het kernrandgebied tussen de Treksloot en de spoorlijn is fijnmazig en half verdicht. Hierin zijn de oude wegpatronen nog herkenbaar en is de afwisseling van open en groene ruimtes versus verdichte erven en kavels kenmerkend, alsmede de kavelrandbeplanting haaks op de Treksloot.

Voorliggend plan sluit aan bij deze cultuurhistorisch bepaalde gebiedskenmerken. Vanuit de open landschapszoen ten noorden van de Treksloot wordt extra aandacht geschonken aan de ruimtelijke inpassing van het parkeerterrein. Het perceel zuidelijk van de Treksloot wordt landschappelijk en ecologisch versterkt met beperkte toevoeging van beplanting, passend bij de verkavelingsstructuur. Het contrast tussen open en dicht landschap wordt rond de Treksloot versterkt.

Archeologie

In de regio 's-Hertogenbosch vormen de dekzandgronden de archeologische concentratiegebieden. In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2017 is daarom het plangebied aangewezen voor 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' (artikel 28). De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

Artikel 28.2 bepaalt dat het verboden is op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

Om aan deze voorwaarde te voldoen, is in het verleden reeds de wadi naast het parkeerterrein uitgevoerd tot een diepte van 30 cm. Deze diepte zal ook worden aangehouden voor de te verplaatsen en verruimen wadi en de extra te realiseren wadi's. Hierdoor worden er geen archeologische waarden aangetast. Voor de aan te leggen poel zal de vergravingsdiepte van meer dan 30 cm worden beperkt tot een oppervlakte van minder dan 100 m², zodat ook hierdoor mogelijke archeologische gegevens niet onevenredig beschadigd worden.

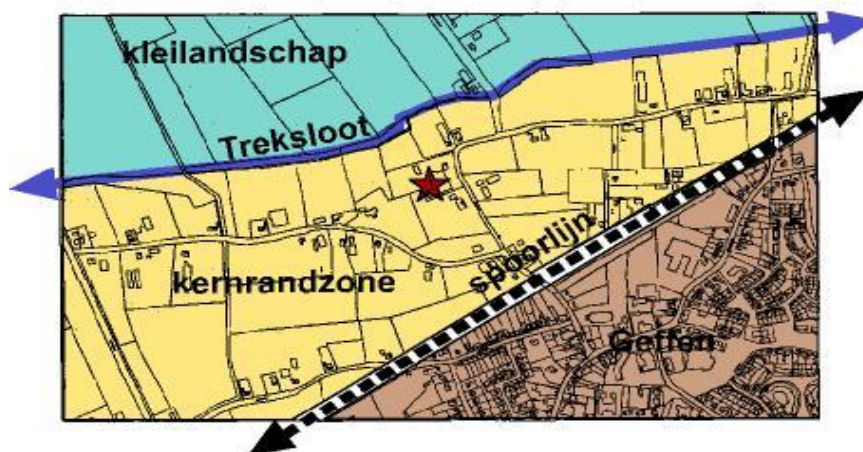
Voor het aanleggen van het parkeerterrein zal de maximale vergravingsdiepte ook niet dieper zijn. Het terrein zal verhoogd worden aangelegd t.o.v. het huidige maaiveld, zodat de uitbreiding op eenzelfde niveau komt als het bestaande parkeerterrein.

Uitsluitend een enkele ondergrondse kabel voor verlichting zal wellicht net dieper worden aangelegd, maar daarmee wordt de grens van 100 m² verstoringsgebied niet overschreden. Door deze aanlegwijzen is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.2. Stedenbouwkundig en landschappelijk patroon

Uit de hiervoor beschreven ontwikkeling in het landschap is een driedeling in de ruimtelijke structuur ontstaan. Landschappelijk is deze met name bepaald door de overgang van Brabants dekzandplateau naar het rivierengebied, zijnde de overgang van drogere zandgronden naar nattere kleigronden. Geffen ligt nabij de overgang, op de zandgronden. Het noordelijk daarvan gelegen kleigebied is nauwelijks bebouwd. De stedenbouwkundige differentiatie komt met name voort uit de ligging van de spoorlijn. De compacte dorpsontwikkeling wordt duidelijk begrensd door de spoorlijn.

De bebouwing die noordelijk van Geffen en de spoorlijn voorkomt, beperkt zich tot een smalle band van bebouwing in een kernrandgebied. Met name de agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid is bepalend voor het beeld van deze zone.



Landschappelijke zonering (bedrijfslocatie is met rode ster weergegeven)

Zandlandschap

Het zandlandschap zuidelijk van de spoorlijn wordt gekenmerkt door een afwisseling van kernen, oude agrarische bouwlanden, bossen, beekdalen en heideontginningen.

De spoorlijn 's Hertogenbosch – Nijmegen vormt een begrenzing van de kern Geffen. De dichte en organisch gegroeide dorpsstructuur van Geffen is hier fysiek begrensd.

Kernrandzone

De kernrandzone wordt gekenmerkt door de oudere agrarische ontginningspatronen; smalle slingerende wegen met plaatselijk agrarische lintstructuren. De Elst is daar een goed voorbeeld van, waarbij de oude bewoningsplaatsen op terpen zijn aangelegd.

Tussen de slingerende wegen en lintbebouwingen liggen afwisselend akkers, graslanden, kleine watergangen en houtopstanden. Het geheel heeft een vrij kleinschalig karakter.

Slechts agrarische en niet agrarische bedrijven hebben zich noordelijk van deze spoorlijn gevestigd, zoals ook onderhavig bedrijf. Het bedrijf is momenteel aan twee zijden vrijwel geheel aan het zicht onttrokken (westelijk en zuidelijk) en richt zich met een representatieve voorzijde naar de Broekstraat. Uit noordelijke richting is de aanblik met een eenvoudige maar doeltreffende beukenhaag en enkele bomenrij ingepast. Aanvullend wordt de verkavelingsstructuur en de landschappelijke verdichting in de zone tussen het bedrijf en de Treksloot versterkt met dubbelrijige eikensingels die de kavelstructuren ondersteunen.



Terreinrand (links) en Treksloot (rechts) behorend tot de kernrandzone

Kleilandschap

Direct ten noorden van onderhavig plangebied loopt de Treksloot, een watergang die op onderdelen wordt begeleid door opgaande beplanting. Deze watergang vormt de scheidslijn naar het noordelijk gelegen open kleilandschap en is als markante begrenzing ontstaan als onderdeel van de ruilverkaveling die in het kleigebied plaats heeft gevonden.

Dit landschap is veel grootschaliger en bestaat hoofdzakelijk uit grasland. De schaarse bebouwing in het gebied bestaat uit relatief jonge agrarische bedrijven. De opgaande beplanting beperkt zich veelal tot laanbeplanting. In samenhang met de rationele verkaveling resulteert dit, in tegenstelling tot het zandgebied, in een open en grootschalig karakter.

Doelstelling

- *Behoud contrast kleilandschap – kernrandzone – zandgebied met dorpskern Geffen*
- *Respecteren watergang als scheidslijn zand- en kleigebied*
- *Versterken visuele waarden in de kleinschalige kernrandzone door landschappelijke versterking middels inrichting met beplanting.*
- *Minimaliseren visuele invloed van het bedrijf op het beeld van De Elst.*

3.3. Milieukundige situatie

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen of andere gevoelige of kwetsbare functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald.

Milieucategorie nieuwe functie

Het bestaande bedrijf heeft in het voorontwerp Buitengenbied Oss – 2017 een functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch-technisch hulpbedrijf en niet-agrarisch verwant bedrijf toegekend gekregen. Het bouwbedrijf dient op basis van de bedrijvenlijst (bijlage 4 bij de planregels van het bestemmingsplan) als een categorie 3.2 bedrijf te worden aangemerkt, met een milieuzone van 100 meter. Direct aansluitend aan de bestaande bedrijfsbestemming wordt het parkeerterrein aangelegd, met een breedte van 16 meter uit de huidige bestemming.

Voor een terrein dat uitsluitend wordt gebruikt voor parkeren van personenauto's volstaat een afstand van 50 meter tot omliggende gevoelige functies.

Aldus wordt met het parkeerterrein een deel van de reeds planologisch vergunde milieuruimte rond het bestaande bedrijf ingevuld, zonder dat de totale milieuruimte vergroot wordt. Het bestaande bouwbedrijf en de daaraan toegekende bestemming is daarvoor reeds maatgevend. Ook bij de huidige, feitelijke situatie kan worden geconstateerd dat het parkeerterrein dat wordt aangelegd op grotere afstand ligt van bestaande woningen in de omgeving dan reeds aanwezige parkeervoorzieningen. Ook daarin is de bestaande situatie aldus maatgevend. In het kader van de omgekeerde werking wordt parkeren van personenauto's en lichte bedrijfsauto's niet als milieukundig gevoelige functie aangemerkt.

De parkeervoorziening is voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering inpasbaar, waarbij de omgeving niet belemmerend is voor de toe te voegen functie en waarbij de nieuwe functie een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat. Bovendien wordt met de aanleg van de voorziening een bestaand probleem opgelost (parkeren langs de weg en in bermen) dat momenteel wel een negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat aan de Broekstraat.

Verkeer en parkeren

Aangezien de vergroting van parkeervoorzieningen wenselijk is bij de huidige bedrijfsaard en –omvang, met een ongeveer gelijk blijvende personeelsomvang, zal van toename van woon-werk verkeer geen sprake zijn. Eveneens zal de verkeersstroom die voortkomt uit leveranciers, klanten en andere bezoekers ongewijzigd blijven ten opzichte van de bestaande situatie. Aldus zullen geen relevante veranderingen in de aard en omvang van verkeersbewegingen plaatsvinden op de Broekstraat en omliggende toegangswegen als gevolg van de uitbreiding van de parkeervoorzieningen. De verkeerscapaciteit van de bestaande wegen is voldoende; er doen zich op dit aspect geen knelpunten voor.

In de benodigde parkeerruimte wordt op eigen terrein voorzien, zodat parkeren buiten het terrein van het bedrijf niet langer zal plaatsvinden. Voor wat betreft wegverkeerslawaaï hoeft ter plaatse in het kader van het voornemen geen akoestisch onderzoek plaats te vinden. Het bestemmingsplan bevat een planologische regeling voor een reeds bestaande situatie waarvoor onderzoek niet vereist is. De parkeergelegenheid leidt ertoe dat huidig straat- en bermparkeren verplaatst wordt naar een betere locatie op eigen terrein.



Bedrijfsentree aan de Broekstraat

De omvang van de uitbreiding van het parkeerterrein is gebaseerd op de feitelijke parkeerbehoefte voor dit moment (zie hoofdstuk 4).

Bodem

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan is in 2005 bodemonderzoek gedaan op de locatie (Ockhuizen Grondmechanica BV., “Verkennd bodemonderzoek Broekstraat 2 te Geffen”, rapportnummer 2.064.5764, gedateerd 12 mei 2005). In mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters aangetoond die de streefwaarden overschrijden. Op basis van deze resultaten wordt ervan uitgegaan dat de grond onverdacht is. Het voorkomen van verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater zonder direct aanwijsbare oorzaak, is een bekend probleem in de provincie Noord Brabant.

De oorzaak ligt in dit soort gevallen meestal aan een combinatie van factoren, waarbij de aanwezigheid van kalkarme zandgronden, verschillende vormen van antropogene belasting, bodemverbeterende middelen en bestrijdingsmiddelen en zure depositie een rol spelen. Uit de door de gemeente Maasdonk geleverde historische informatie blijkt ook dat met name het zware metaal zink in de regio in verhoogde concentraties wordt waargenomen.

Omdat een parkeerterrein geen gevoelige functie is en omdat het grondgebruik ter plaatse van het te realiseren parkeerterrein niet tussentijds gewijzigd is, kan met voldoende zekerheid worden aangenomen dat er tussentijds geen vervuilende activiteiten hebben plaatsgevonden. Aanvullend onderzoek is dan ook niet noodzakelijk voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Besluit luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en opgenomen in de Wet milieubeheer en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. 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 wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte 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 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;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Het vigerende bestemmingsplan staat reeds een scala aan meer en minder publieksaantrekkelijke functies toe. De voorliggende planafwijking heeft uitsluitend betrekking op de mogelijkheid om autoparkeren, dat nu noodgedwongen op de weg en in bermen wordt gedaan, op eigen terrein te faciliteren. Gezien de schaal van het project – te weten de toevoeging van per saldo 52 parkeerplaatsen - wordt er niet in betekenende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Al zou de functie – worst case – beschouwd worden als een netto toevoeging met publieksaantrekking, dan nog is het effect op de luchtkwaliteit aanvaardbaar. In het geval er door de verruimde parkeermogelijkheid met een turn-over van 3 (ieder plaats wordt 3 maal daags bezet door klanten en personeel), dan is de verslechtering van de luchtkwaliteit aanvaardbaar, zoals in onderstaande tabel is berekend.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		156
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,15
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Berekening luchtkwaliteit

(Externe) veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het huidige bedrijf is een beperkt kwetsbaar object, en is dit na de toegevoegde extra parkeercapaciteit eveneens. Door het beter faciliteren van de parkeerbehoefte wijzigt de personendichtheid of de zelfredzaamheid op de locatie niet. Derhalve vindt er geen verandering in het externe veiligheidsrisico plaats.

3.4. Natuur

Gebieden – EHS en NNB

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS), door de provincie vertaald naar het NNB. Het NNB kent geen externe werking. Een Natura-2000 gebied kent wel externe werking. Gezien de aard van het plan (het toestaan van een extra functie) en de afstand tot een Natura 2000 gebied, zijn significant negatieve effecten op een Natura 2000 gebied echter uitgesloten.

Soorten – Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Ten allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Op de locatie wordt een extra functie toegestaan. Er worden geen extra bebouwingsmogelijkheden geboden, en sloop van gebouwen is eveneens niet aan de orde.

Om het parkeerterrein te kunnen realiseren, wordt een nu intensief gemaaid grasland deels heringericht. In de grasland (agrarisch gebruik) komen geen bijzondere beschermde soorten voor. Om het bestaande terrein te kunnen verbinden met het uit te breiden terrein worden op twee plaatsen doorsteken gemaakt waarbij 2 solitaire bomen en twee haagdelen worden verwijderd. Deze verwijding zal plaatsvinden buiten het broedseizoen van vogels. Aldus worden geen bepalingen uit de Wet Natuurbescherming overtreden.

Ter compensatie en verbetering van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit wordt aansluitend aan het parkeerterrein een bloemrijk grasland aangelegd, dat door extensief maaibeheer in stand wordt gehouden. Voor een goede landschappelijke inpassing van het parkeerterrein wordt een extra beukenhaag rond het terrein aangelegd en worden 12 bomen toegevoegd. Daarnaast worden in de bloemrijke weide 3 eikensingels en een poel toegevoegd. Dit alles leidt tot versterking van de lokale ecologische waarden.

Gelet op vorenstaande heeft het plan geen invloed op de beschermde gebieden en beschermde plant- en diersoorten en is geen nader onderzoek noodzakelijk. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4. INITIATIEF

Het in het inleidende hoofdstuk beschreven initiatief is in dit hoofdstuk nader beschreven, met name gericht op de daadwerkelijke ingreep en de daaraan ten grondslag liggende doelstellingen.

4.1. Uitbreiding parkeerterrein

In het ontwerp voor de uitbreiding is het stedenbouwkundig en landschappelijk concept van de inrichting uit 2005 aangehouden. Dit betekent dat er enkele parallel aan elkaar gelegen rijbanen met aan beide zijden haaksparkeren worden voorzien, omgeven door beukenhagen. Door noordelijk van het parkeerterrein eenzelfde rijbaan met tweezijdig parkeren toe te voegen, ontstaat een ruimtelijk samenhangend beeld en een parkeercapaciteit die aansluit bij de behoefte. Al met al wordt het terrein hierdoor aan de noordzijde met zo'n 20 meter verbreed; 2 parkeerstroken van 5 meter, een rijbaan van 6 meter en een extra groene terreinrand van 4 meter.

De meest noordelijke parkeerstrook wordt heringericht en gespiegeld aan de parkeerstrook aan de overzijde van de rijbaan, zodat een eenduidig beeld ontstaat. De huidige rand van het parkeerterrein, met bredere groene berm, bomenrij en haag, blijft behouden. Eenzelfde rand wordt herhaald aan de buitenzijde van de toe te voegen parkeerstrook, waardoor vanuit het landschap gezien een dubbele bomenrij ontstaat.

De bomenrij vormt de landschappelijke inpassing aan de noord- en oostzijde. Er is gekozen voor een linde met een smal opgaande kegelvormige kroon. Zoals aangegeven blijft de bestaande bomenrij behouden. Alleen ter plaatse van de verbindingswegen tussen de parkeerstroken zullen 2 bomen vervallen. Aan de nieuwe noordelijke rand van het parkeerterrein wordt een bomenrij toegevoegd, met gelijke plantafstanden als op het bestaande terrein. Deze rij vormt samen met de beukenhaag en bermzone de gewenste goede landschappelijke inpassing van het terrein. Zicht op de uitbreiding vanuit het omliggende landschap is er alleen vanaf grote afstand. Vandaar dat voor de landschappelijke inpassing alleen de grotere elementen (dubbele bomenrij en beukenhaag) van belang zijn (bovendien worden aanvullend 3 dubbelrijige eikensingels toegevoegd, zoals hierna beschreven).

Om dit te kunnen realiseren, wordt de bestaande wadi verplaatst en teruggebracht in de vorm van 2 wadi's van 40 en 45 meter lang, tussen het bedrijf en de Treksloot. Deze worden ook breder gemaakt voor de benodigde extra waterberging.

Tussen het bedrijf en de noordelijke Treksloot worden 2 agrarisch percelen heringericht tot bloemrijk, extensief beheerd natuurgasland met daarin 3 dubbelrijige eikensingels die de verkavelingsstructuur ondersteunen.

Parallel aan de singels worden de wadi's aangelegd, in de vorm van ondiepe maaiveldverlagingen. Nabij de Treksloot wordt een poel aangelegd als ecologische stapsteen.

De beoogde inrichting is op navolgend beeld weergegeven.



Inrichtingstekening

4.2. Parkeerbehoefte

Eerder berekende parkeerbehoefte

Zowel de gemeente als het bouwbedrijf willen de zekerheid hebben dat op het terrein van het bouwbedrijf volledig voorzien kan worden in de noodzakelijke parkeerbehoefte. Bij de uitwerking van de plannen voor het bedrijf in zijn huidige omvang, is een parkeerberekening gemaakt op de toen algemeen toegepaste tabel 6.2/41, ASVV 1996, CROW. De parkeernorm voor bedrijven zoals het bouwbedrijf bedraagt 1,1 tot 1,6 parkeerplaats per 100 m² b.v.o.

Aangezien het bedrijf - naast eigen werknemers - tevens overdag klanten, leveranciers, onderaannemers en bezoekers van collega bedrijven waarmee in samenwerkingsverbanden projecten worden uitgevoerd op het kantoor ontvangt, is toen invulling gegeven aan de ruimere parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. Op basis daarvan is een totale parkeerbehoefte bepaald van 111 plaatsen, die op het terrein ook zijn ingevuld, met een kleinen extra marge.

Huidige parkeerbehoefte op basis van CROW

Op basis van publicatie 317 CROW en de bijbehorende rekentool is opnieuw een berekening gemaakt. Daarbij zijn de gangbare normgetallen gehanteerd zoals die nu, in 2018, generiek toegepast worden (zie **bijlage 2**). Uitgaande van de ongewijzigde b.v.o. van 5.908 m² bedraagt de bandbreedte voor parkeren 153 tot 189 parkeerplaatsen. Dit is aldus 42 tot 78 plaatsen meer dan de eerder berekende 111. Omdat het bedrijf reeds in 2005 heeft ingezet op een verbeterde mobiliteit onder het personeel, door inzet van busjes, is het aannemelijk dat met 52 extra parkeerplaatsen op een juiste wijze invulling gegeven wordt aan de parkeerbehoefte.



Uitbreiding met 52 parkeerplaatsen

Ervaringscijfers

In 2006 (ten tijde van realisatie huidige parkeerplaats) waren 82 medewerkers werkzaam op kantoor en 22 op de werkplaats (parkeren ook op de 34 plekken voor de werkplaats). In totaal betreft dit 104 medewerkers.

Momenteel (maart 2018) werken er 126 medewerkers op kantoor (incl deeltijd) en 27 op de werkplaats, in totaal 153 medewerkers.

Verder ontvangt het bedrijf meer bezoekers / klanten en is er ook een groter aantal medewerkers die niet uit de dorpskern komen gezien het toegenomen aandeel van locatie-ontwikkelingen in de randstad en de vaak in die regio wonende medewerkers. Openbaar vervoer in Geffen is nog steeds geen optie.

Al met al wordt met een stedenbouwkundig en landschappelijk fraaie uitbreiding (verbreding parkeerstrook met 20 meter over de geheel bestaande lengte) voorzien in 52 extra parkeerplaatsen, wat zowel voldoet bij de berekende behoefte als de praktijksituatie.

4.3. Duurzaamheid en zuinig ruimtegebruik

Maximale bedrijfsomvang

Gebaseerd op de doelstellingen van initiatiefnemer en verschillende beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau, zal worden gestreefd naar duurzame bedrijfsvoering, bestaande uit een werkomgeving en werkomstandigheden die voldoen aan de ARBO-normering. Bovendien wil het bedrijf overlast naar de omgeving voorkomen en de veiligheid op straat borgen. Daartoe is de uitbreiding van de parkeervoorziening noodzakelijk.

Compacte opzet

Vanwege logistieke redenen is het niet mogelijk het gebruik van het bestaande terrein op een redelijke wijze te intensiveren. De uitbreiding met parkeren die wordt voorgestaan wordt echter zo compact mogelijk vormgegeven, overeenkomstig het gemeentelijke en provinciale streven naar zuinig ruimtegebruik.

De uitbreiding van het terrein in noordelijke richting wordt compact en in samenhang met het bestaande parkeerterrein voorzien in een relatief smalle strook. Hierdoor blijft de benodigde verkeersruimte op het terrein tot een minimum beperkt.

Daarnaast is het niet wenselijk om de begrenzing van de bestemming bedrijfsdoeleinden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan te vergroten. De aanleg van het parkeerterrein is uitsluitend bedoeld om te kunnen parkeren, niet voor andere bedrijfsactiviteiten zoals opslag, werkplaats e.d. Vandaar dat de uitbreiding, overeenkomstig het gebruik, als verkeersruimte wordt aangemerkt en niet als bedrijfsruimte.

Onbebouwde ruimte

Door het compacte bouwplan zal een onbebouwde zone behouden blijven tussen het bedrijf en de Treksloot. Bij de bepaling van een zo gunstig mogelijke inrichting, wordt rekening gehouden met de waarde van de aanliggende percelen en het onderhoud van de Treksloot. De percelen zullen een maat en vorm te houden die past bij de huidige of toekomstige functie.

Tevens dienen deze percelen bereikbaar te blijven. Het graslandperceel tussen het bouwbedrijf en de Treksloot zal blijvend als weide in gebruik kunnen worden gehouden, maar met een ecologisch beheer gericht op het ontwikkelen van bloemrijk grasland.

Aspecten van duurzaam omgaan met verschillende waterstromen zijn in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan toegelicht.



5. WATERPARAGRAAF

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De paragraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

5.1. Huidig watersysteem

Bodem en grondwater

Het plangebied is gelegen op het Brabants dekzandplateau (2,5 meter +NAP), nabij de overgang naar het rivierkleigebied. Ter plaatse is sprake van relatief diepe grondwaterstanden (grondwatertrap VII op de bodemkaart). De bodem bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Ter plaatse is sprake van versnelde afstroom van grondwater naar het nabijgelegen lagere rivierkleigebied.

Oppervlaktewater

Ten noorden van het plangebied ligt de Treksloot die onderdeel uitmaakt van het oppervlaktewatersysteem van het noordelijke kleigebied. Waterschap Aa en Maas is de kwalitatief en kwantitatief beheerder van het oppervlaktewater. Voor het plangebied heeft de watergang nauwelijks betekenis. Bij hogere grondwaterstanden is sprake van versnelde kwelstromen richting deze watergang. Het waterpeil wordt op een constant niveau gehouden ten behoeve van de afwatering en van het landbouwkundig gebruik in het rivierkleigebied.

Ecologie

In of nabij het plangebied zijn geen watergebonden natuurwaarden aanwezig. Wel is er sprake van een reeds bestaande ecologische zone langs de Treksloot, meer westelijk van het plangebied, zonder dat sprake is van specifieke water- of vochtminnende beplanting.

Waterafvoer

De waterafvoer in de bestaande situatie is gesplitst in een droogweerafvoer (DWA) en een hemelwaterafvoer. De DWA is aangesloten op een drukriool. De afvoer van hemelwater vanaf de bestaande bebouwing en verharding vindt rechtstreeks naar de Treksloot plaats en deels naar de wadizone aan de noordzijde van het bedrijf. Deze wadi is destijds gedimensioneerd op de waterschapsnorm.

5.2. Beleid en waterhuishoudkundige functies

Op Rijksniveau geldt als belangrijkste doelstelling: instandhouding van gezonde watersystemen die een duurzaam gebruik garanderen. Voor Geffen - gelegen op de overgang van midden naar hoog-Nederland - betekent dit dat gestreefd wordt naar een natuurlijke kwaliteit van al het grondwater op lange termijn. Grondwaterstromen die nodig zijn voor ontwikkeling van natuurwaarden dienen intact te blijven.

Op 22 december 2015 heeft het waterschap Aa en Maas het waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. In dit waterbeheerplan staan de doelstellingen die het waterschap nastreeft en wat het waterschap in de periode 2016-2021 gaat doen om deze doelen te halen. In het plan worden de volgende doelstellingen voor water uitgewerkt:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water en robuust watersysteem;
- schoon water;
- gezond en natuurlijk water.

Rond het plangebied zijn vanuit het waterbeheerplan geen specifieke maatregelen gepland.

Per 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke Watertaken van kracht geworden. Met de inwerkingtreding heeft de gemeente de zorg voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Op particulier terrein is de eigenaar verantwoordelijk voor het hemelwater van en het grondwater binnen het eigen perceel. Daar waar van de eigenaar redelijkerwijs niet kan worden gevraagd zelf voor het eigen hemel- en grondwater zorg te dragen, draagt de gemeente zorg voor de inzameling en afvoer. Voor de voorzieningen binnen het eigendom blijft de eigenaar van het perceel verantwoordelijk. In dit geval zal de eigenaar daarom ook zelf een voorziening voor waterinfiltratie aanleggen.

5.3. Knelpunten en oplossingen

De te realiseren verharding binnen het plangebied zal afgekoppeld worden naar twee wadi's. Herbenutting van het water is niet mogelijk. Het uitgangspunt is dat de uitbreiding van parkeren zo compact mogelijk wordt vormgegeven. Daartoe moet de bestaande wadi langs het parkeerterrein worden opgeschoven. Deze wordt in omvang één op één gecompenseerd in twee wadi's. Daarnaast zal de oppervlakte van die wadi's verruimd worden om de toename van verhard oppervlak te bergen en te laten infiltreren.

De huidige wadi functioneert bijzonder goed. Omdat ter plaatse de bodem grof en doorlatend is en het grondwater voldoende diep is, zakt ook bij zware buien het regenwater direct weg. De wadi is daarom, gegeven de infiltratieopgave, momenteel ruim gedimensioneerd.

Desondanks wordt het te verplaatsen oppervlak volledig gecompenseerd en wordt de netto uitbreiding van verharding geheel volgens de norm van 60 mm/m² aanvullend aan berging gerealiseerd.

Omdat de wadi nauwelijks bergend is (water zakt vrijwel meteen weg), is de vergroting van de wadi ruimschoots voldoende. De berekening en maatvoering van de wadi zijn hierna weergegeven.



Berekening en vormgeving wadi

De te verplaatsen wadi heeft een afmeting van 6 x 68 meter, ofwel 408 m². Conform de normbui zal bij een verhardingstoename van 1.364 m² een extra waterberging/infiltratie van 82m³ benodigd zijn. Bij een te realiseren bergingsdiepte in de wadi van 30 cm is dit een oppervlak van 273 m². Samen met de te verplaatsen wadi-oppervlakte van 408 m² zal de nieuwe wadi een oppervlakte moeten hebben van 681 m². Deze oppervlakte wordt gerealiseerd in de vorm van 2 wadi's (wadi 3 en 4 in de afbeelding) van 40 en 45 meter lengte en 8 meter breedte, ofwel in totaal 680 m². Aldus wordt voldoende ruim invulling gegeven aan de wateropgave.

Het parkeerterrein wordt aangelegd met niet uitlogende verhardingsmaterialen en hemelwater zal via een bodempassage de wadi's instromen. Daarmee is de waterkwaliteit geborgd.

In aanvulling hierop worden 2 extra wadi's (wadi 1 en 2 in de afbeelding) gerealiseerd ter hoogte van de bestaande (ondergrondse) waterafvoervoorzieningen van het dakwater van de bedrijfsgebouwen. De ondergrondse leidingen zullen daartoe buiten het bedrijfsterrein worden verwijderd en uitstromen in de wadi's, waardoor het grootste deel van het hemelwater zal infiltreren, voordat het overtollige restdeel aan het einde van de wadi de Treksloot in zal kunnen lopen.

De te realiseren poel van 100 m² zal geen waterbergende functie hebben, vanwege de ecologische doelstellingen die zich moeilijk verenigen met een wadi-functie.

5.4. Resultaten overleg waterschap

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd om het plan te toetsen aan de uitgangspunten van het waterschapsbeleid. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). De rapportage digitale watertoets is als **bijlage 3** opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de ingevulde gegevens blijkt dat het waterbelang gering is.



Te verplaatsen bestaande wadi

6. FINANCIËLE PARAGRAAF

De kosten voor de realisering van dit project worden door de aanvrager gedragen. Voor de gemeente zijn derhalve aan de ontwikkeling van dit project geen kosten verbonden. De gemeente acht overigens de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd.

De aan te leggen groenstrook annex waterinfiltratie en berging is naar aard en omvang uitgewerkt in een inrichtingsplan. Hierin zijn de kosten voor aanleg en onderhoud meegenomen. Deze komen voor rekening van het initiatiefnemende bedrijf. Een en ander zal privaatrechtelijk worden vastgelegd tussen de gemeente en het bedrijf.

