

Bestemmingsplan
Burg. Van Erpstraat 55a

Gemeente Oss



Bestemmingsplan

Burgemeester van Erpstraat 55a

Gemeente Oss

Opdrachtgever: J.M. van den Heuvel
Burgemeester van Erpstraat 55a
5351 AS Berghem

Projectlocatie: Burgemeester van Erpstraat 55a te Berghem

Opgesteld door: Van Dun Advies BV
Martijn Gerards, Martine Joling

Projectnummer: 15314.007

Datum: 27-06-2017

Status: definitief

IMRO-code: NL.IMRO.0828.BPbrverpst55bgh-ON01



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel.....	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Leeswijzer	5
2. PROJECTBESCHRIJVING.....	6
2.1 Bestaande situatie.....	6
2.2 Beoogde situatie	6
2.3 Stedenbouwkundige karakteristiek	7
2.4 Functionele karakteristiek	7
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Provinciaal beleid	8
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	8
3.1.2 Verordening ruimte 2014 (Vr)	9
3.2 Gemeentelijk beleid	12
3.2.1 Structuurvisie	12
3.2.2 Woonvisie Oss	12
3.2.3 Bestemmingsplan.....	13
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	14
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	14
4.2 Waterhuishouding	14
4.2.1 Waterrelevant beleid	14
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	16
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	16
4.3 Natuur	17
4.3.1 EHS	17
4.3.2 Flora- en Fauna	18
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	18
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	18
4.4.2 Archeologie	19
4.5 Geur.....	19
4.5.1 Individuele hinder	19
4.5.2 Woon- en leefklimaat.....	21
4.6 Geluid	21
4.7 Mobiliteit en parkeren	23
4.8 Bedrijven en milieuzonering	23
4.9 Luchtkwaliteit	24
4.10 Landschappelijke inpassing	25
4.11 Bodemkwaliteit.....	25
4.12 Externe veiligheid	25
4.13 Technische infrastructuur	27
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	28
5.1 Juridische achtergrond	28
5.2 Toelichting verbeelding	28
5.3 Toelichting regels	28
6. UITVOERBAARHEID.....	30
6.1 Procedure.....	30
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	30
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.3.1 Zienswijzen en beroep.....	30
7. BIJLAGEN.....	31

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

De familie van den Heuvel (initiatiefnemer) is eigenaar van de locatie Burgemeester van Erpstraat 55a te Berghem. De heer J.M. van den Heuvel (79) is woonachtig op deze locatie. Op het perceel zijn een aantal gebouwen aanwezig waaronder een cultuurhistorisch waardevolle krukhuisboerderij (17^e t/m 19^e eeuw), een bedrijfswoning (jaren 70 vorige eeuw) en verschillende opstallen. Nu de heer J.M. van den Heuvel nog in goede gezondheid verkeert is men op zoek naar een passende herontwikkeling voor deze locatie. De locatie is een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Aangezien deze in het stedelijk gebied van Berghem is gelegen en de opstallen ter plaatse sterk verouderd zijn, is de locatie niet geschikt voor het exploiteren van een duurzaam agrarisch bedrijf.

Men is voornemens om de locatie te herontwikkelen als woningbouwlocatie, dit in de vorm van een karakteristiek boeren erf.



Afbeelding 1: Voor en achteraanzicht projectlocatie huidige situatie



1.2 Vigerend planologisch regime

Voor de locatie zijn een tweetal bestemmingsplannen van toepassing, namelijk voor het zuidelijke gedeelte 'Berghem Dorp – 2015', vastgesteld d.d. 12 juli 2015. Voor het noordelijke gedeelte is het bestemmingsplan 'Berghem Dorp, integrale herziening', vastgesteld d.d. 15 december 2005 van toepassing.

Hierna volgen de uitsneden van de verbeeldingen behorende bij de betreffende bestemmingsplannen.

de wijzigingen ten behoeve van de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie in de vorm van een boerenerf beleidsmatig te verantwoorden is.

1.3 Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel en het vigerend planologische regime is beschreven. In het tweede hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing zijnde provinciale en gemeentelijke beleid uiteengezet. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5, hierin wordt een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels gegeven. De financiële- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

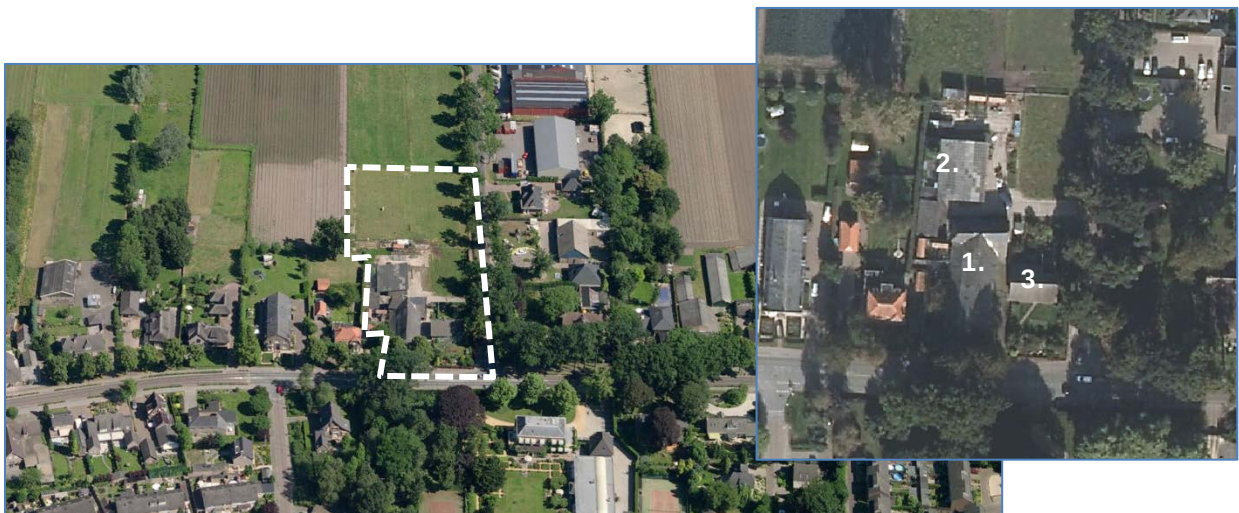
De projectlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Berghem. Berghem behoort tot de gemeente Oss.

In de huidige situatie zijn een aantal gebouwen op het perceel aanwezig, zie onderstaande luchtfoto's, waaronder:

1. Een cultuurhistorisch waardevolle Krukhuisboerderij (17^e t/m 19^e eeuw)
2. Een schuur en kippenhokken (jaren 30/40 vorige eeuw)
3. Een bedrijfswoning (jaren 70 vorige eeuw)

De krukhuisboerderij wordt momenteel gebruikt ten behoeve van kleinschalige opslag, de schuur wordt gebruikt als garage en tevens als opslag. In de bedrijfswoning is de heer J.M. van den Heuvel woonachtig. Ook is er een gemeentelijk monument in de vorm van een wegekruis aanwezig aan de voorzijde van de bedrijfswoning.

De locatie betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie en is gelegen binnen het stedelijk gebied van Berghem. De opstallen van de locatie zijn sterk verouderd, hierdoor is renovatie geen mogelijkheid. Omdat de locatie binnen het stedelijk gebied is gelegen en de opstallen verouderd zijn is de ontwikkeling naar een duurzaam agrarisch bedrijf onmogelijk.

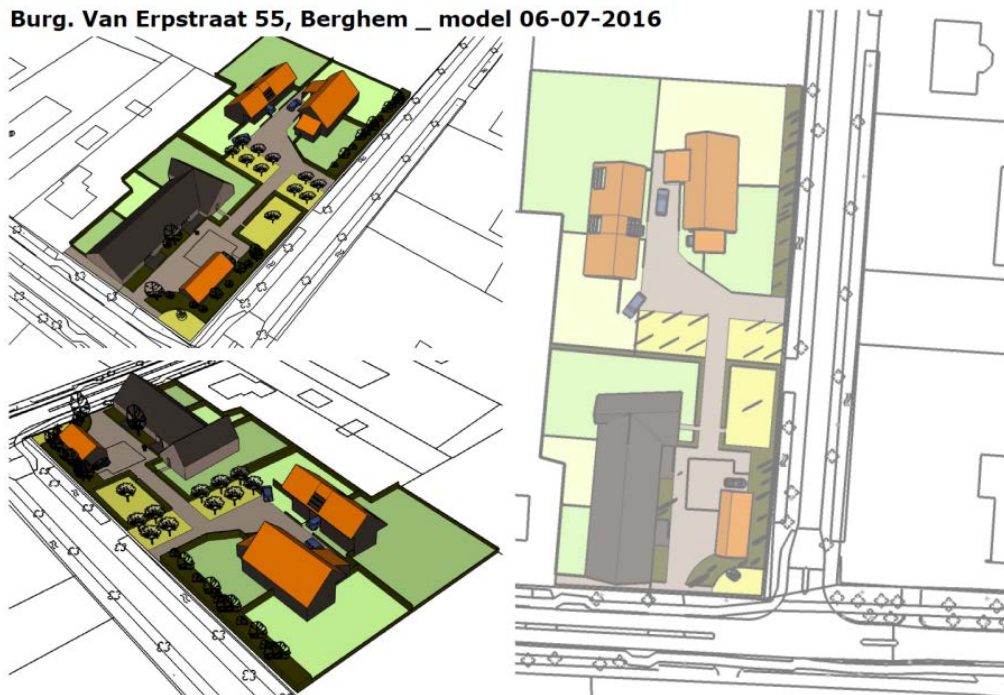


Afbeelding 4: Vogelvlucht en luchtfoto planlocatie (bron: maps.bing.com, brabant.nl)

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt deze locatie herontwikkeld tot een woningbouwlocatie in de vorm van een karakteristiek boerenerf. Hiertoe worden de niet-cultuurhistorische waardevolle bebouwing, te weten de bedrijfswoning, de kippen- en duivenhokken en loods gesaneerd. De cultuurhistorisch waardevolle krukhuisboerderij wordt gerenoveerd, hierin worden maximaal vier verschillende grondgebonden woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt het perceel aan de achterzijde van de projectlocatie ook betrokken bij deze herontwikkeling (zie afbeelding 2). De bestaande bedrijfswoning wordt gesaneerd, hiervoor in de plaats komt een schuur te staan. Deze schuur biedt bergingsruimte en/of parkeerruimte voor de bewoners van de krukhuisboerderij. In Bijlage 2 is een model opgenomen van de toekomstige situatie.

Aan de achterzijde van het perceel worden twee gebouwen gerealiseerd aansluitend op en passend bij het bestaande boerenerf. In elk gebouw mogen maximaal twee woningen worden gerealiseerd.



Afbeelding 5: Toekomstige situatie

2.3 Stedenbouwkundige karakteristiek

Zoals al eerder omschreven is op de locatie een cultuurhistorische waardevolle krukhuisboerderij aanwezig. Daarom is er voor gekozen om deze locatie te herontwikkelen tot een karakteristiek boerenerf. Aan de achterzijde van het perceel worden twee nieuwe gebouwen gerealiseerd die stedenbouwkundig en architectonisch passen bij de bestaande krukhuisboerderij. De bestaande bedrijfswoning zal gesloopt worden, omdat deze woning (door plaats op het erf) afbreuk doet aan de oorspronkelijke, logische relatie tussen krukhuisboerderij met erf en de aangrenzende straten. In plaats van de bedrijfswoning wordt een schuur gerealiseerd op het erf die stedenbouwkundig aansluiting vindt met de historische bebouwing. Deze schuur zal het karakter van een boerenerf versterken.

Er wordt een boomgaard gerealiseerd tussen de krukhuisboerderij met schuur en de twee nieuwe gebouwen. Met deze boomgaard wordt het boerenerf versterkt. Verder zullen de verschillende doorkijken geborgd worden. Er wordt een boerenerf gerealiseerd waarmee de historische kwaliteiten en kenmerken weer op een voetstuk zullen staan.

2.4 Functionele karakteristiek

Het dorp Berghem is gelegen in de gemeente Oss. Berghem wordt gezien als een apart dorpencluster. Berghem heeft een dorpskarakter, maar maakt deel uit van het stedelijk gebied Oss-Berghem. De ontwikkeling naar een boerenerf past binnen dit dorp. Berghem heeft haar eigen functies en is een rustige woonwijk buiten de stad Oss.

Op het boerenerf worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat alle bewoners voldoende plek hebben om auto's op eigen erf te parkeren.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

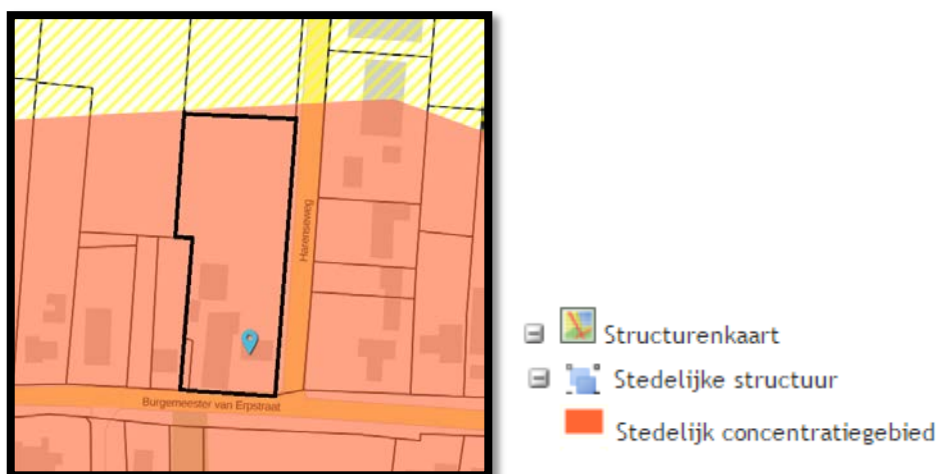
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief.

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 6, is onderhavige projectlocatie gelegen in het bestaand stedelijk gebied. In het bestaand stedelijk gebied wil men zorgvuldig met het ruimtegebruik omgaan. Hiermee wordt bedoeld dat zo goed mogelijk om moet worden gegaan met de ruimte die aanwezig is. Binnen de bestaande ruimtes moet aandacht zijn voor de ruimtelijke kwaliteiten. Bij nieuwe ontwikkelingen moet meer worden ingegaan op het karakter en de kwaliteiten van een bepaalde plek. Op dit moment beginnen namelijk uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen op elkaar te lijken, dit is geen wenselijke situatie. Door in te gaan op karakter en kwaliteiten van verschillende kernen bij ontwikkelingen wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het karakter en de kwaliteiten van het gebied versterkt worden. Derhalve sluit onderhavig initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor het bestaand stedelijk gebied.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

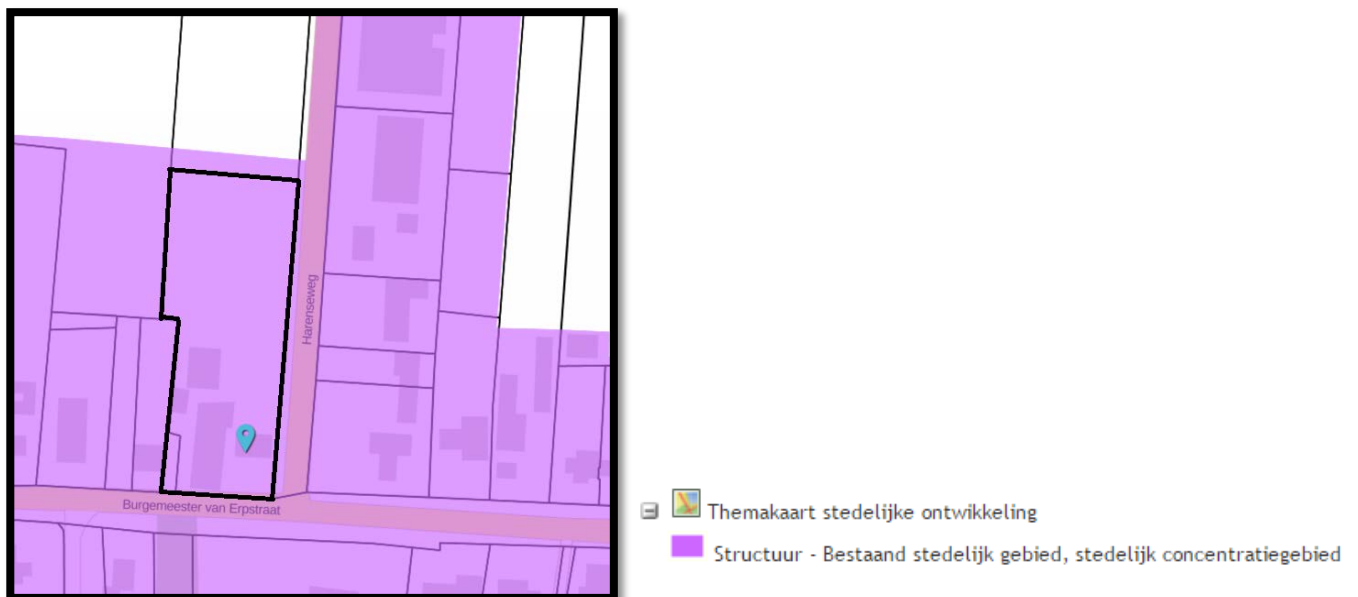
3.1.2 Verordening ruimte 2014 (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 (Vr) vastgesteld. De Vr is geconsolideerd op 1 januari 2016. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten op 18 maart 2014 besloten de Vr op onderdelen te wijzigen waarna deze op 19 maart 2014 in werking is getreden. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin deze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'bestaand stedelijk gebied'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Voor onderhavige projectlocatie is een aanduiding opgenomen op de themakaart 'bestaand stedelijk gebied'. Op deze themakaart is de projectlocatie gelegen in 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Er zijn verder geen andere aanduidingen aanwezig op deze locatie.



Abbeelding 7: Uitsnede Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2016)

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan artikel 4.3. De regels binnen artikel 4.3 zijn van toepassing op nieuwbouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Op de projectlocatie is een cultuurhistorisch waardevolle krukhuiskoerterij aanwezig. Op dit moment raakt deze verwaarloosd en is dit gebouw enkel in gebruik als opslag. In de toekomstige situatie wordt deze gerenoveerd/gerestaureerd en verbouwd tot maximaal vier woningen. Om de restauratie van de krukhuiskoerterij en de sloop van de bedrijfswoning financieel mogelijk te maken wordt een gedeelte van het achterliggende perceel betrokken bij de projectlocatie. Hier mogen nieuwe woningen worden gerealiseerd. Deze woningen worden zo gesitueerd en vormgegeven dat dit gedeelte een eigentijdse uitbreiding vormt van en past bij het bestaande boeren erf.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De projectlocatie heeft in de huidige situatie twee inritten. Eén inrit sluit aan op de Burgemeester van Erpstraat, de andere inrit sluit aan op de Harenseweg. In de beoogde situatie zullen er ook twee inritten aanwezig zijn die dezelfde aansluiting hebben als in de huidige situatie. De inrit die aansluiting heeft op de Burgemeester van Erpstraat zal op dezelfde plek blijven liggen. De inrit die aansluiting heeft op de Harenseweg zal verplaatst worden. Door deze verplaatsing is het mogelijk om de boomgaard te realiseren.

In de beoogde situatie vindt er een uitbreiding plaats van woonfuncties. Hierdoor zullen de verschillende wegen waar de locatie aansluiting op heeft intensiever worden gebruikt. De Burgemeester van Erpstraat heeft aansluiting op een Provinciale weg. Deze Provinciale weg sluit aan op de snelweg, hierdoor is men vanaf deze locatie snel op de snelweg. De Burgemeester van Erpstraat is in de huidige situatie ook al een drukke doorgaande weg. De extra verkeersbewegingen vanaf deze locatie zullen geen belemmeringen veroorzaken op deze doorgaande weg. In hoofdstuk 4.7 wordt dit nader toegelicht.

Ladder duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling dient conform art. 3.1, tweede lid onder c van de Vr, toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Onderhavig initiatief betreft het realiseren van in totaal 8 woningen, waarbij al 1 in de huidige situatie aanwezig is. Dit betekent dat er een uitbreiding van in totaal 7 woningen is. Er is een uitspraak geweest waarin geconcludeerd is dat een uitbreiding van 11 woningen geen duurzame stedelijke ontwikkeling, zie uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2015:2921. Hierdoor valt te concluderen dat een uitbreiding van 7 woningen geen duurzame stedelijke ontwikkeling is. Verder toetsing aan de 'Ladder duurzame verstedelijking' is hierdoor niet noodzakelijk.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

In artikel 3.2 van de Vr wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Deze kwaliteitsverbetering is noodzakelijk bij ontwikkelingen buiten de structuur 'bestaand stedelijk gebied'. Zoals in afbeelding 7 te zien is, is de locatie gelegen in de structuur 'bestaand stedelijk gebied'. Hierdoor hoeft er verder niet getoetst te worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bestaand stedelijk gebied (art 4 Vr)

Binnen artikel 4 zijn regels opgenomen voor locaties die gelegen zijn in bestaand stedelijk gebied. Met betrekking tot de nieuwbouw van woningen zijn regels opgenomen in artikel 4.3.

De nieuwbouw van woningen is toegestaan indien:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Uit de regeling blijkt dat het is toegestaan om nieuwe woningen te realiseren ter plaatse van de Burgemeester van Erpstraat 55a te Berghem, mits dit past binnen de gemaakte afspraken en harde plancapaciteit voor woningbouw. De renovatie van de krukhuisboerderij tot maximaal vier kleinere grondgebonden woningen en de realisatie van een tweetal gebouwen met elk twee woningen past binnen de harde plancapaciteit van Berghem, dit aangezien er met betrekking tot grondgebonden woningen al vóór 2023 een tekort is aan grondgebonden woningen. Dit blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan "Berghem Dorp 2015": *"Na 2023 zijn er nagenoeg geen capaciteiten meer beschikbaar. Dit betekent dat aanvulling nodig is vanuit reservecapaciteiten of nieuwe plannen. met name voor de grondgebonden woningen is al voor 2023 aanvulling vanuit reserveplannen gewenst, ook in het recessiemodel"*.

Verder heeft de gemeente Oss een structuurvisie waarbij de ontwikkeling van vraaggerichte woningen een belangrijk item is. Er heeft bovendien een intensief vooroverleg met de gemeente over de herontwikkeling plaatsgevonden, waarbij is aangegeven dat het initiatief passend is binnen het beleid van de gemeente Oss.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1 Structuurvisie

De gemeente Oss heeft de 'Structuurvisie Oss 2020' op 1 maart 2006 vastgesteld. Deze structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020).

Het dorp Berghem is onderdeel van de gemeente Oss. Omschreven staat voor de zone Oss-Berghem is dat de groene ruimte ertussen erg belangrijk is en een goede verbindingen tussen Oss en Berghem behouden blijft. De herontwikkeling van deze locatie zal hier verder geen effect op hebben. De groene ruimte zal enkel versterkt worden door het landschappelijk inpassingsplan.



Afbeelding 8: Uitsnede structuurvisie Oss 2020

Verder staat omschreven dat het beleid ter plaatse de projectlocatie zich met name richt op het verder ontwikkelen van aantrekkelijke woonmilieus door een vraaggerichte woningbouwontwikkeling. Herstructurering kan hierbij een belangrijke rol spelen. De dorpsidentiteit van Berghem dient hierbij behouden te blijven, ondanks dat het als stedelijke zone gezien wordt.

3.2.2 Woonvisie Oss

Aansluitend op het beleid van de structuurvisie, waarbij de ontwikkeling van vraaggerichte woningen een belangrijk item is, is het beleid uit "Woonvisie Oss 2013" geraadpleegd. In deze visie staan de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren.

Uit de woonvisie komt voort dat de aandacht uit gaat naar de bestaande woonomgeving met een gedifferentieerd en doordacht woningbouwprogramma, met voldoende flexibiliteit en ruimte voor maatwerk die aansluit bij de behoeften en wensen van inwoners. Ouderen en jongeren zijn hierbij groepen om rekening mee te houden. Qua woningbouwprogramma blijkt uit de woonvisie dat er in het stedelijke gebied van Berghem een tekort aan grondgebonden woningen is en het aanbod in de goedkopere sectoren achterblijft.

Onderhavige ontwikkeling speelt in op de genoemde uitgangspunten van de woonvisie. De niet-duurzame agrarische locatie binnen het bestaande stedelijke gebied wordt namelijk herontwikkeld tot een aantrekkelijk woongebied, waarbij de dorpsidentiteit behouden blijft en ingespeeld wordt op de genoemde doelgroepen. Dit door de realisatie van een karakteristiek boerenerf met hierop een gerenoveerd krukhuisboerderij die ruimte zal bieden aan maximaal vier kleinere grondgebonden woningen ten behoeve van de doelgroepen senioren en starters. Hiernaast worden een tweetal gebouwen gerealiseerd met elk twee grondgebonden woningen welke geschikt zijn voor diverse doelgroepen. Deze zijn noodzakelijk om een gezonde grondexploitatie van de ontwikkeling te waarborgen.

3.2.3 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor de projectlocatie het bestemmingsplan “Berghem Dorp – 2015” vigerend. Voor het noordelijke gedeelte van de projectlocatie is het bestemmingsplan “Berghem Dorp, integrale herziening” vigerend. Voor onderhavige projectlocatie zijn middels de genoemde bestemmingsplannen de volgende aanduidingen opgenomen:

Berghem Dorp – 2015	Berghem Dorp, integrale herziening
- Agrarisch - Waarde – Archeologie historische kern - Bouwvlak - Maatvoering bouwhoogte 9, goothoogte 4,5 - Karakteristiek (krukhuisboerderij + wegekruis) - Bedrijfswoning (tweede bedrijfswoning)	- Agrarische doeleinden

In afbeelding 2 en 3 zijn de afbeeldingen opgenomen van de projectlocatie van de website ruimtelijkeplannen.nl.

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer niet rechtstreeks mogelijk.

Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan ‘Berghem Dorp – 2015’.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Voor dit bestemmingsplan hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hierbij wijzen wij op wat wij elders in deze toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten hebben opgemerkt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.”

4.2 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

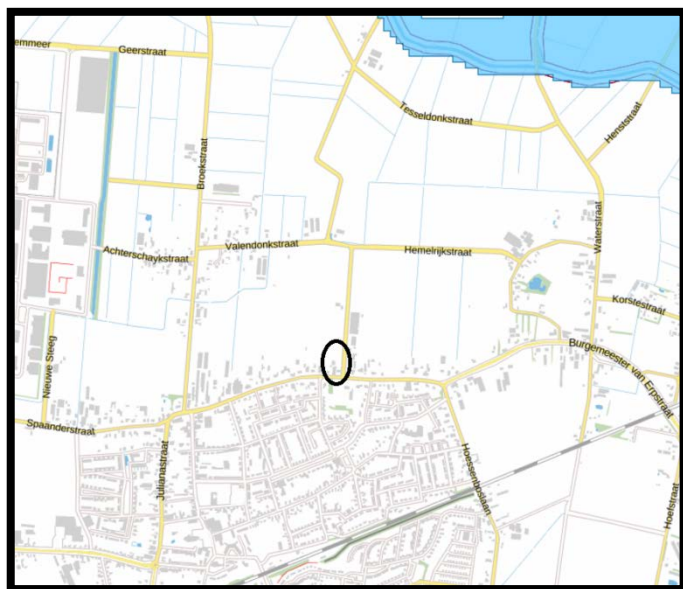
4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte 2014. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte zijn verder geen aanduidingen aanwezig.

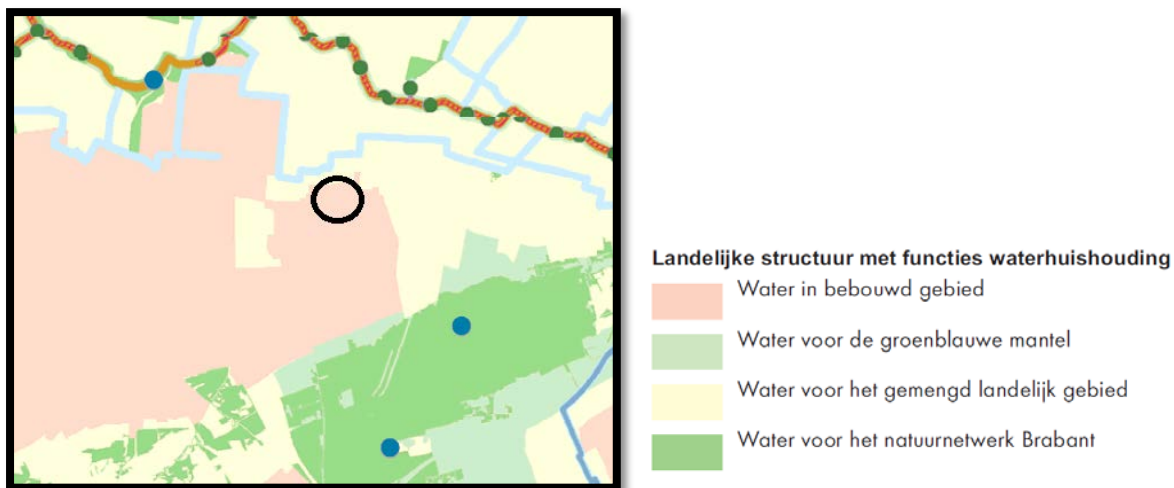


Afbeelding 9: Uitsnede Verordening ruimte 2014 themakaart 'Water'

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.



Afbeelding 10: Uitsnede PMWP kaart

Zoals weergegeven is in afbeelding 10 heeft de projectlocatie in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water in bebouwd gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'Stedelijk concentratiegebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor stedelijk gebied.

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft onderhavige projectlocatie geen aanduiding gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing op onderhavig projectlocatie. Gezien hetgeen hierboven beschreven dat er geen aanduiding opgenomen is op de kaarten 2 en 3 en dat op kaart 1 geen specifiek beschermingsbeleid geldt, past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap Aa en Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later' beschrijft Waterschap Aa en Maas de hoofdlijnen van haar beleid. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De missie van het waterschap is "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten".

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelssloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is waterschap Aa en Maas de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap Aa en Maas, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Aa en Maas schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m^2 verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak,

indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie is niet gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied.

In de huidige situatie is er een krukhuisboerderij, bedrijfswoning, loods, kippenhok en erfverharding aanwezig. Om de beoogde situatie te realiseren zal de bedrijfswoning ($\pm 150 \text{ m}^2$), loods ($\pm 280 \text{ m}^2$), kippen- en duivenhok ($\pm 150 \text{ m}^2$) en een gedeelte van de erfverharding gesloopt worden.

In de beoogde situatie wordt een schuur ($\pm 75 \text{ m}^2$), twee nieuwe woningen (totaal $\pm 450 \text{ m}^2$) en erfverharding ($\pm 50 \text{ m}^2$) gerealiseerd. Dit betekent een afname van circa 5 m^2 . Aangezien er een afname is van verharde vierkante meters is een retentievoorziening niet noodzakelijk.

Zoals te zien is in afbeelding 5 wordt er een boomgaard gerealiseerd tussen de bestaande krukhuiswoning en de nieuwe woningen. Vanaf de erfverharding en gronden die naast deze boomgaard gelegen zijn wordt er een afschot gerealiseerd. Door middel van deze afschot kan hemelwater dat op de nieuwe, bestaande en erfverharding valt, afvloeien naar de boomgaard. Hiermee wordt er een goede afvloeien na deze gronden gerealiseerd en zal er verder geen compenserende maatregel nodig zijn. Met deze voorziening wordt het hemelwater op eigen terrein verwerkt.

In de beoogde waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van de verschillende woningen van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De EHS kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Onderhavige locatie is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Het meest nabij gelegen gebied is gelegen op een afstand van circa 1,3 km van de projectlocatie. Dit gebied is gelegen ten noorden van de projectlocatie. Gezien de afstand tot de projectlocatie is het redelijkerwijs uit te sluiten dat onderhavig initiatief een negatieve invloed heeft op de ontwikkeling van dit gebied.



Afbeelding 11: Uitsnede Verordening ruimte 2014 themakaart Natuur en landschap

4.3.2 Flora- en Fauna

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds april 2002 regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De soortenbeschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Flora- en Faunawet. Gelet op de aard van het initiatief aan de Burgemeester van Erpstraat 55a, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen, te slopen woning en te renoveren krukhuiskoerhof, beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

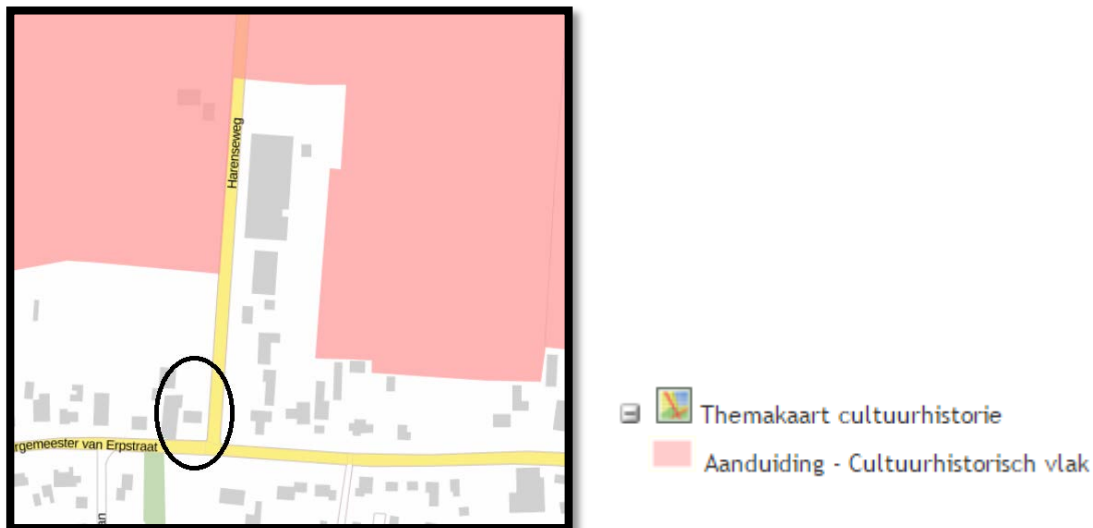
Voor de bouw, sloop en renoveer werkzaamheden moeten verschillende vergunningen aangevraagd worden. Wanneer deze vergunning aangevraagd zullen worden zal het aspect flora en fauna behandeld worden. Op dit moment zou er ook een flora en fauna onderzoek op de projectlocatie uitgevoerd kunnen worden maar gezien de lange duur van het project is dit niet wenselijk. Een bestemmingsplanprocedure kan enige tijd duren, hierdoor zou in verloop van tijd dieren zich nog kunnen vestigen in de verschillende bestaande bebouwing voordat deze gerenoveerd of gesloopt zal worden. Hierdoor is het niet wenselijk om in dit stadium van de procedure al een flora en faunaonderzoek uit te voeren. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouw, sloop en renoveer zal het aspect flora en fauna behandeld worden.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte 2014 blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. De beoogde ontwikkeling heeft juist door de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing een positieve bijdrage aan de cultuurhistorie. In de beoogde situatie zullen de verschillende woningen een boerenerf gaan vormen. De krukhuiskoerhof die aanwezig is op de projectlocatie is een cultuurhistorisch pand. Dit pand is opgenomen in de monumentenkamer op 6 juli 2010 met redengevende beschrijving. Met dit initiatief wordt deze krukhuiskoerhof weer in zijn oude glorie hersteld. De nieuwe woningen worden onderdeel van, en passen bij het bestaande boerderijerf. De ontwikkeling op de projectlocatie zal een versterking vormen van de cultuurhistorie van deze locatie.



Abbeelding 12: Uitsnede kaart Verordening ruimte 2014 themakaart cultuurhistorie

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' is te zien dat de projectlocatie in de waarde 'Archeologie historische kern' is gelegen. Een omgevingsvergunning is vereist met betrekking tot archeologie wanneer er een werkzaamheden uitgevoerd worden op meer dan 50 m² en dieper dan 0,3 meter.

Er zullen werkzaamheden gaan plaatsvinden op meer dan 50 m². Hierdoor is er op 12 januari 2017 een veldonderzoek plaatsgevonden. Tijdens dit veldonderzoek is onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn. In Bijlage 3 is het archeologisch onderzoek bijgevoegd. In de conclusie hiervan staat dat uit de resultaten van het booronderzoek gebleken is dat de bodem van het plangebied al op grote diepte verstoord is. Hierdoor is de waarde 'Archeologie historische kern' in het dit plan niet meer opgenomen.

In verband met de diepe bodemverstoring en het ontbreken van relevante archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding tot het adviseren van vervolgonderzoek.

4.5 Geur

4.5.1 Individuele hinder

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

Voor bepaalde diersoorten zijn geurnormen opgenomen. Middels deze geurnormen kan geconstateerd worden of er hinder op de locatie is van geur. De dichtstbijzijnde veehouderij met dieren met geurnormen is op een afstand van circa 400 meter van de projectlocatie gelegen aan de Valendonkstraat 12. Het bedrijf aan de Valendonkstraat 12 betreft een legkippenbedrijf waar in totaal 48.500 legkippen worden gehuisvest.

In de Wet geurhinder en veehouderij is in artikel 6 bepaald dat gemeentes kunnen afwijken van de wettelijke geurnormen middels een geurverordening. De gemeente Oss heeft op 7 maart 2017 een geurverordening vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat ter plaatse van het plangebied een geurverordening geldt van 2,0 OU/e.

In de uitgevoerde berekening is gerekend met 1 bronpunt. Dit bronpunt is gelegen op de hoek van het bouwvlak, daar waar het legkippenbedrijf in theorie nog kan uitbreiden. Per te realiseren woning is het dichtstbijzijnde geveelpunt genomen om te bepalen of er een overbelasting heerst.

In de onderstaande berekening is getoetst in hoeverre het legkippenbedrijf, gelegen aan de Valendonkstraat 12, wordt beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden door de komst van de woningen.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Valendonkstraat 12	167 673	421 154	5,0	5,0	0,50	4,00	16 490

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Punt 1	167 962	420 887	2,0	1,0
3	Punt 2	167 962	420 875	2,0	1,0
4	Punt 3	167 943	420 882	2,0	1,0
5	Punt 4	167 942	420 871	2,0	1,0

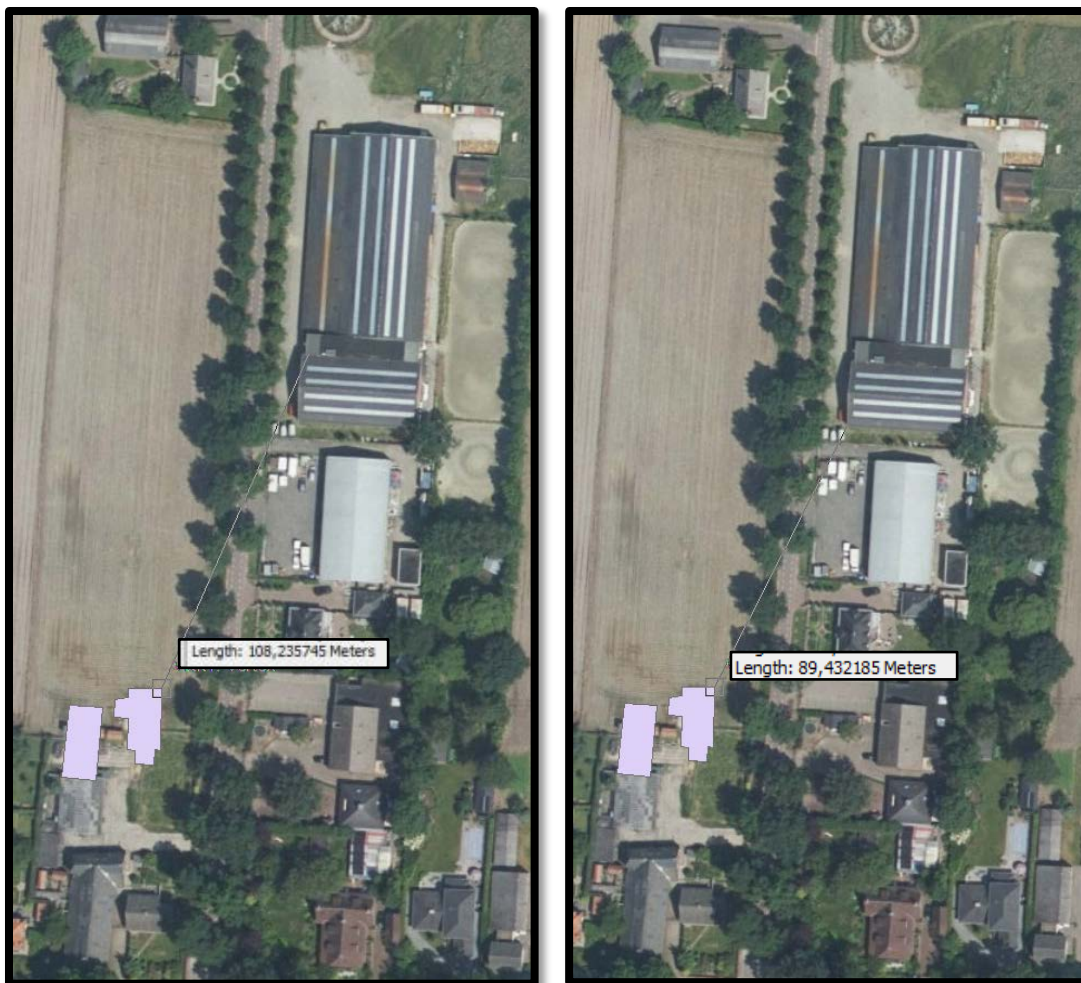
Uit de bovenstaande berekening blijkt dat het legkippenbedrijf niet wordt beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden door de komst van de woningen. Zo blijkt de geurbelasting op iedere woning niet meer te bedragen dan 1,0 OU/e. Het realiseren van de woning leidt niet tot beperkingen voor het uitbreiden van het legkippenbedrijf gelegen aan de Valendonkstraat 12.

In de wet zijn naast geurnormen minimaal vereiste afstanden aangegeven tussen een geurgevoelig object en een veehouderij. Buiten de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 50 meter. Binnen de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 100 meter. Daarnaast moet minimaal een afstand tot de gevels van dierenverblijven worden gerespecteerd, welke respectievelijk 25 en 50 meter bedraagt voor buiten en binnen de bebouwde kom.

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Harenseweg 16, dit is een paardenhouderij. Deze paardenhouderij is in het buitengebied van de gemeente Oss gevestigd. Er is een minimale afstand van 50 meter vereist tussen deze paardenhouderij een geurgevoelig object. Op 24 mei 2000 is de laatste melding in het kader van het Activiteitenbesluit geaccepteerd. In Bijlage 4 is deze melding, oprichtingsvergunning en laatste plattegrondtekening bijgevoegd. Zoals te zien is, zitten er aan de voorkant van de gevels openingen. Deze openingen moeten worden gezien als emissiepunt. Als gemeten wordt vanaf de dichtstbijzijnde opening naar de projectlocatie is er een afstand van 108 meter aanwezig.

De projectlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom. Hierdoor zou vanaf het geurgevoelige object en de veehouderij een minimale afstand van 100 meter aanwezig moeten zijn. Zoals al eerder omschreven is er een afstand van 108 meter aanwezig tussen de twee locaties. Hierdoor wordt ook aan de eis van binnen de bebouwde kom ruimschoots voldaan.

Als gemeten wordt vanaf de gevel van het dichtstbijzijnde diervverblijf en de projectlocatie is hier een afstand van circa 89 meter aanwezig. De minimale afstand voor een bedrijf dat buiten de bebouwde kom is gelegen bedraagt 25 meter. De minimale afstand voor binnen de bebouwde kom is 50 meter. Er wordt ruimschoots aan de verschillende eisen met betrekking tot geur voldaan.



Afbeelding 13: Afstand tussen dichtstbijzijnde emissiepunt, zijgevel stal en voorgenomen woningen (roze vlak)

4.5.2 Woon- en leefklimaat

Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen moet gegarandeerd zijn. Zoals al eerder omschreven wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot de normen voor de voorgrondbelasting.

Naast de voorgrondbelasting is er ook een streefwaarden voor de achtergrondgeurbelasting. Deze achtergrondgeurbelasting is een cumulatieve geurbelasting op een geurgevoelig object van omringende veehouderijen. Er is geen sprake van een overbelaste situatie aangezien er rondom de projectlocatie weinig veehouderijen zijn gelegen. Daarnaast zijn er andere woningen op kleinere afstanden gelegen van verschillende veehouderijen, hierdoor zijn deze woningen al meer bepalend dan de woningen op de projectlocatie. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van het aspect geur zijn er derhalve, bij de beoogde herontwikkeling, geen belemmeringen voor de doorgang van het plan.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen.

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde)

opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota "Geluidskwaliteit in de leefomgeving" vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er 'rustige gebieden', 'dynamische gebieden' en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Belangrijk is wat de ligging is van de woning ten opzichte van wegzones, spoorzones en gezoneerde industrieterreinen. Drukke wegzones zijn op een afstand van circa 1,5 kilometer hemelsbreed gelegen. Door deze geruime afstand en de verschillende bebouwing tussen de projectlocatie en deze weg zone is geluid ter plaatse de projectlocatie niet hoorbaar.

Door het dorp Berghem is de spoorzone aanwezig. Aangezien er diverse woningen gelegen zijn tussen de projectlocatie en deze spoorzone is geluid ter plaatse de projectlocatie niet meer aanwezig. In de westelijke richting van de projectlocatie is een industrieterrein aanwezig op een afstand van hemelsbreed circa 1 kilometer. Door de geruime afstand kan uitgesloten worden dat de nieuwe woningen beperkingen met betrekking tot geluid kunnen veroorzaken voor het industrieterrein. Tegelijkertijd kan door de geruime afstand en de verschillende bebouwing tussen het industrieterrein en de woningen geconcludeerd worden dat er geen geluidoverlast is ter plaatse van de woningen.

Door het bedrijf 'K+ adviesgroep' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 5). Met dit onderzoek is de te verwachten optredende geluidbelastingen ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder onderzocht. Het onderzoek is noodzakelijk aangezien de projectlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de Burgemeester van Erpstraat en de Harenseweg (wegverkeerslawaaï). Daarnaast ligt de projectlocatie nabij het zwembad Boeijen aan de Harenseweg 10.

Vanuit de Wet geluidhinder is de voorkeurgrenswaarde voor nog niet geprojecteerde woningen in het stedelijk gebied 48 dB. De maximale ontheffingswaarde voor stedelijk gebied is 63 dB en de maximale ontheffingswaarde bij vervangende nieuwbouw is 68 dB. Aangezien bij voorliggend project minder dan 100 woningen gerealiseerd wordt kan gesproken worden over vervangende nieuwbouw.

Zoals uit het onderzoek blijkt is de hoogste toetsingswaarde 63 dB. Hiermee kan voldaan worden aan de maximale ontheffingswaarde bij vervangende nieuwbouw. Zoals omschreven staat in de geluidsnota "Geluidskwaliteit in de leefomgeving" kan het college van B&W gemotiveerd een hogere waarde toestaan voor gebieden om planontwikkelingen niet 'op slot' te zetten. Op de projectlocatie is sprake van een positieve (functie)verandering. Er worden woningen gerealiseerd in een bestaande boerderij. Graag dienen wij een verzoek in tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ter plaatse van de waarneempunten waar niet aan de gestelde voorkeurgrenswaarde kan worden voldaan.

4.7 Mobiliteit en parkeren

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie wordt uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg wordt de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden. De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota's Parkeernormen gemeente Oss en in de nota Parkeernormen voor woonwijken geven aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

In het Mobiliteitsplan 2020 Oss staat omschreven dat de Burgemeester van Erpstraat een erftoegangsweg is type I. De intensiteit van deze weg mag tussen de 4.000 en 6.000 verkeersbewegingen per etmaal bedragen. Deze weg is in de huidige situatie een overbelaste weg omdat deze weg last heeft van 'sluip' verkeer. Dit 'sluip' verkeer komt hier, omdat deze weg snelle aansluiting heeft op de snelweg de A50. In dit mobiliteitsplan staat omschreven dat een nieuwe rondweg, om dit 'sluip' verkeer een goede aansluiting te geven, niet wenselijk is. Dit aangezien een nieuwe weg een groot ruimtelijke impact heeft op het dorp Berghem. Oplossingen worden gezocht in een geactualiseerde wegcategorisering met een daarbij passende inrichting van wegen. Met bijvoorbeeld een selectieve afsluiting voor vrachtverkeer kunnen maatregelen zijn om 'sluip' verkeer te weren in de vorm van vrachtwagens die geen herkomst hebben in dit gebied.

De gemeente Oss heeft een verkeersmodel gemaakt om extra verkeersbewegingen in zichtbaar te maken. Voor de Burgemeester van Erpstraat en de Harenseweg staat het volgende omschreven:

Burgemeester van Erpstraat

2015: 3.163 mvt/etm. gem. weekdag
2020: 5.200 mvt/etm. gem. weekdag
2025: 3.480 mvt/etm. gem. weekdag
2030: 3.493 mvt/etm. gem. weekdag

Harenseweg

2015: 660 mvt/etm. gem. weekdag
2020: 1.114 mvt/etm. gem. weekdag
2025: 645 mvt/etm. gem. weekdag
2030: 624 mvt/etm. gem. weekdag

Op beide wegen is er voor een uitbreiding van verkeersbewegingen van 2015 tot 2020. De extra verkeersbewegingen vanaf de nieuwe woningen zullen hierdoor geen negatief effect hebben op de verkeersintensiteit van de verschillende wegen.

Daarnaast staat in het 'CROW' kencijfers met betrekking tot parkeren en verkeersgeneratie. Als gekeken wordt na de ontwikkeling koop tussen/hoek in een stedelijk gebied van de schil van het centrum staat omschreven dat er maximaal 2 auto's per huishouden bij zullen komen. Zoals al eerder omschreven wordt de projectlocatie herontwikkeld tot een boerenerf. Op dit boerenerf zal genoeg voldoende ruimte per woning gerealiseerd worden zodat minimaal 2 auto's bij een woning kunnen parkeren.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uitvoeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Op 60 meter afstand is een zwembad aanwezig. In de handreiking Bedrijven en milieuzonering staat omschreven dat de richtafstand tussen een gevoelig object en een zwembad minimaal 50 meter moet bedragen. Aangezien er een afstand van 60 meter aanwezig is, wordt hier aan voldaan.

Op 40 meter afstand is een bouwvlak gelegen ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf'. Hier is een bedrijf toegestaan t/m milieucategorie 2. In de handreiking Bedrijven en milieuzonering staat omschreven dat de richtafstand tussen een gevoelig object en een zwembad minimaal 30 meter moet bedragen. Aangezien er een afstand van 40 meter aanwezig is, wordt hier aan voldaan.

Zoals al bij het aspect 'geur' omschreven is, is op een afstand van 100 meter een paardenhouderij aanwezig. In de handreiking Bedrijven en milieuzonering staat omschreven dat de richtafstand tussen een gevoelig object en een bedrijf waar paarden gefokt en gehouden worden minimaal 50 meter moet bedragen. Aangezien er een afstand van 100 meter aanwezig is, wordt hier ruim aan voldaan. Andere bedrijven zijn op veel grotere afstanden gelegen van de projectlocatie. Geconcludeerd kan worden dat aan de richtafstanden van de handreiking Bedrijven en milieuzonering ruimschoots kan worden voldaan.

4.9 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Zoals al eerder genoemd is, is een ontwikkeling NIBM wanneer er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg. In de beoogde situatie vindt er een uitbreiding plaats van 7 woningen. Deze woningen hebben toegang tot twee verschillende wegen. Hieruit kan geconcludeerd worden deze ontwikkeling NIBM is en verdere toetsing niet noodzakelijk is.

4.10 Landschappelijke inpassing

In afbeelding 5 is te zien hoe de locatie er in de beoogde situatie uit komt te zien. De nieuwe bebouwing zal architectonisch aansluiten bij de reeds aanwezige bebouwing. Midden op de locatie zal een boomgaard gerealiseerd worden. Deze boomgaard zal samen met de bebouwing een karakteristiek boerenerf gaan vormen. De nu verborgen kwaliteiten en kenmerken van de locatie zullen weer op een voetstuk gezet worden. Rondom de projectlocatie zal ook beplanting worden gerealiseerd. De beplanting zal de landschappelijke waarden van het gebied versterken.

4.11 Bodemkwaliteit

Er heeft een verkennend bodemonderzoek plaats gevonden ter plaatse van de projectlocatie. Het doel van dit onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreiniging in grond en grondwater te signaleren welke consequentie, kan hebben voor de geplande herontwikkeling van de locatie.

Ter plaatse van de projectlocatie is op 9 januari 2017 veldwerkzaamheden uitgevoerd. Er zijn in totaal 13 boringen verricht en zijn er zintuigelijke waarnemingen gedaan. Uit deze boringen en zintuigelijke waarnemingen is gebleken dat er geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor de geplande ontwikkeling. In de Bijlage 6 is het volledige verkennend bodemonderzoek bijgevoegd.

4.12 Externe veiligheid

Rijkskader

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

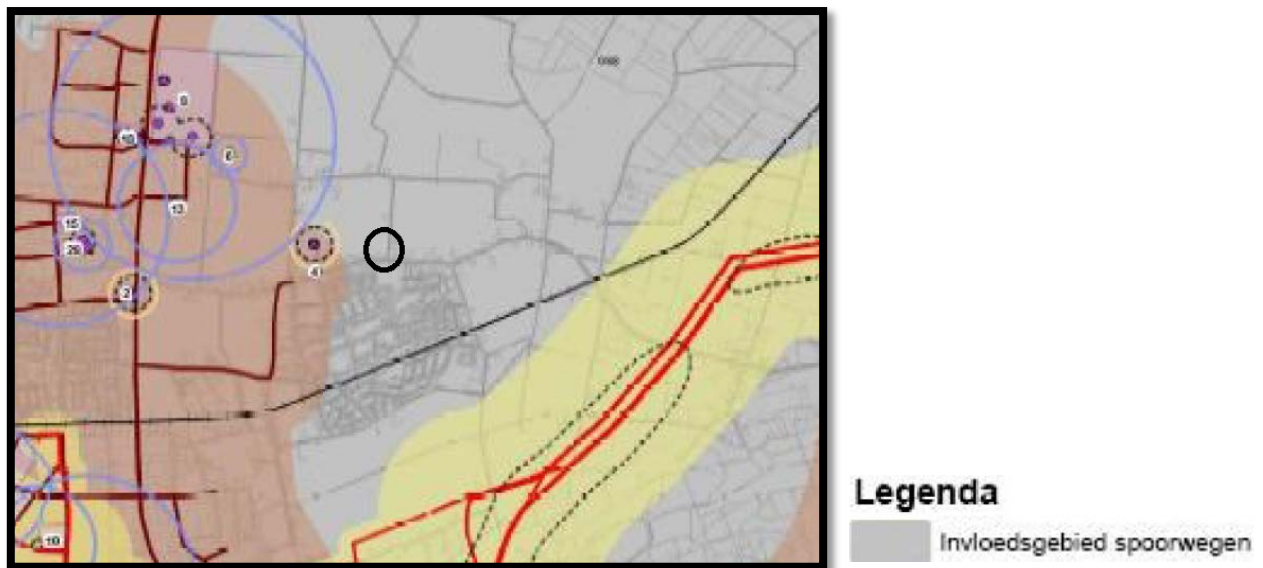
Eenzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Gemeentelijk kader

Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de

Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betreft.



Afbeelding 14: Uitsnede signaleringskaart met invloedsgebieden

In de Beleidsvisie Externe veiligheid is een kaart opgenomen waar de verschillende invloedsgebieden op te zien zijn. De projectlocatie, zoals te zien is in afbeelding 14, ligt in het invloedsgebied van de spoorwegen. De invloedsgebied van een spoorweg bedraagt 3.000 m² rondom de betreffende spoorweg. De projectlocatie is 620 meter gelegen van de spoorweg.

In hoofdstuk 6 worden de planologische beleidskaders omschreven. De kaders voor spoor- en rijkswegen zijn in drie verschillende zones ingedeeld, dit afhankelijk van de afstanden. Aangezien de projectlocatie op meer dan 300 meter gelegen is valt deze in de vierde zone. Voor de vierde zone is een standaard verantwoordingsplicht opgenomen. In zone vier moet rekening gehouden worden met de effecten van een toxische wolk.

In bijlage 3 van dit stuk worden de verschillende zones nader omschreven. Door de grote afstand tussen de projectlocatie en het spoor neem het groepsrisico niet toe. Bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval speelt geen rol voor gebieden op deze grote afstand. De woningen bieden bescherming bij een toxische wolk door 'ramen en deuren te sluiten'.

Toetsing externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de herontwikkeling (ontwikkeling tot 7 extra woningen) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart Noord Brabant

Op een afstand van circa 400 meter is een risicovolle inrichting aanwezig. Deze risicovolle inrichting is een tankstation, op dit tankstation is een LPG tank aanwezig. Deze LPG tank heeft een inhoud van 20 m³. De risicoafstand van deze LPG tank is 150 meter. Aangezien de projectlocatie op grotere afstand is gelegen, is enig risico uitgesloten.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen/routes en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de projectlocatie. Door de bouw van de nieuwe woningen worden wel nieuwe beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd. Aangezien onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de nieuwe woningen.

Behalve het Bevi dient er ook aan het circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVS) getoetst te worden. Hierbij kan aangesloten worden aan de toetsing van het gemeentelijk beleid. Door de ruime afstand tussen de projectlocatie en het treinspoor, waar vervoer gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is een risico voor de projectlocatie uitgesloten. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) beschermt eventuele aanwezige buisleidingen. Zoals op afbeelding 15 te zien is zijn nabij de projectlocatie geen buisleidingen aanwezig. Er kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve effecten zijn met betrekking tot het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 15). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming – Wonen – Halfvrijstaand
- Enkelbestemming – Wonen – Woonhuizen
- Enkelbestemming – Groen
- Enkelbestemming – Tuin
- Maatvoering – maximaal aantal wooneenheden: 4 (ter plaatse de krukhuisboerderij)
- Maatvoering – maximaal bouwhoogte (m), maximaal goothoogte (m)
- Bouwaanduiding karakteristiek (ter plaatse de krukhuisboerderij)
- Bouwaanduiding karakteristiek (ter plaatse de wegkruis)
- Bouwaanduiding bijgebouwen
- Gebiedsaanduiding – inpassingsplan
- Figuren - gevellijn

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Op de verbeelding vinden diverse wijzigingen plaats. Er worden twee extra gebouwen gerealiseerd. In elk gebouw komen maximaal twee grondgebonden woningen. De bestaande krukhuisboerderij wordt gerenoveerd, hierin wordt ruimte gecreëerd voor vier verschillende woningen. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. Ter plaatse van deze bedrijfswoning wordt een schuur gerealiseerd.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Burgemeester van Erpstraat 55a betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.3.1 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

7. Bijlagen

Bijlage 2: Model toekomstige situatie projectlocatie (separaat bijgevoegd)

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek (separaat bijgevoegd)

Bijlage 4: Oprichtingsvergunning, melding en plattegrondtekening manege Harenseweg 16 (separaat bijgevoegd)

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek (separaat bijgevoegd)

Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek (separaat bijgevoegd)

Bijlage 7: Situatietekening geur (separaat bijgevoegd)