

Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010

Bijlage 14 - Ruimtelijke onderbouwing woning-
bouw Rijnstraat 10 in Herpen



Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

HERONTWIKKELING RIJNSTRAAT 10 HERPEN

**Ruimtelijke onderbouwing
Herziening bestemmingsplan Buitengebied**



CRIJNS RENTMEESTERS BV

mr. E.G.H. Göertz

Juni 2009

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	7
1.5	Planproces en planprocedure.....	7
1.6	Leeswijzer	8
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	9
2.1	Beschrijving huidige situatie	9
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	10
2.3	Beeldkwaliteit.....	11
3	BELEIDSKADER.....	15
3.1	Relevant rijksbeleid.....	15
3.1.1	Nota Ruimte	15
3.1.2	Nota Mensen Wensen Wonen	15
3.2	Relevant provinciaal beleid	16
3.2.1	Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening	16
3.2.2	Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling	17
3.3	Relevant regionaal beleid	18
3.3.1	Uitwerkingsplan streekplan Maaskant.....	18
3.3.2	Reconstructieplan Maas en Meierij	18
3.4	Relevant gemeentelijk beleid.....	19
3.4.1	Herziening bestemmingsplan Buitengebied	19
3.4.2	Ontwikkelingsvisie Buitengebied in beweging	20
3.4.3	Nota Landschapsbeleid	21
3.4.4	Toekomstvisie Oss: op weg naar 2020	23
3.4.5	Structuurvisie Oss 2020.....	23
4	GEBIEDSWAARDEN	25
4.1	Natuur	25
4.1.1	Toets aan de Ecologische Hoofdstructuur	25
4.1.2	Toets aan de Groene Hoofdstructuur.....	25
4.1.3	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	26
4.1.4	Toets aan Flora- en faunawet	27
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.2.1	Archeologie	28
4.2.2	Cultuurhistorie	29

5	MILIEUASPECTEN	31
5.1	Bodemkwaliteit.....	31
5.2	Waterparagraaf.....	31
5.2.1.	Inleiding.....	31
5.2.2.	Waterparagraaf	32
5.3	Geluidaspecten.....	35
5.4	Luchtkwaliteit	35
5.5	Geurhinder	36
5.6	Externe veiligheid	36
5.7	Bedrijven en milieuzonering	38
5.8	Financiële uitvoerbaarheid	38

BIJLAGE

- Inrichtingsschets op schaal

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Rijnstraat 10 te Herpen is het intensieve veehouderijbedrijf van de heer M.C.H.T. Cuppens gelegen. Dit veehouderijbedrijf is gelegen aansluitend aan de bebouwde kom van Herpen en is geen duurzame locatie voor de intensieve veehouderij.

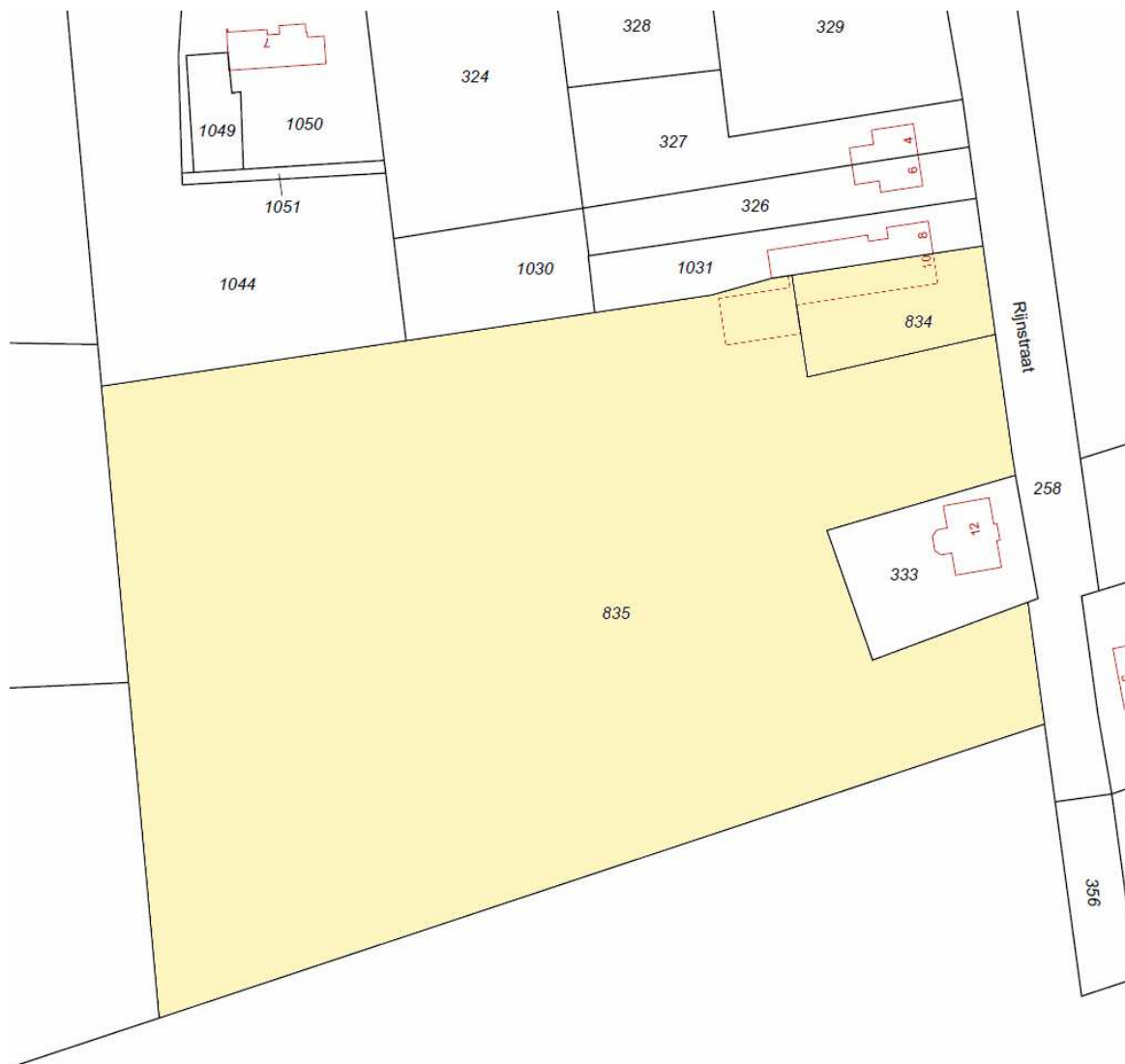


Figuur 1. Intensieve veehouderij aan de Rijnstraat 10 te Herpen

Derhalve is de heer Cuppens zich gaan beraden op de toekomst van het bedrijf. Sanering van de locatie en herontwikkeling van de locatie naar woningbouw biedt perspectieven voor een warme sanering van de bedrijfslocatie. Middels het realiseren van drie woningen kan de ondernemer financieel verantwoord stoppen met de exploitatie van zijn veehouderijbedrijf.

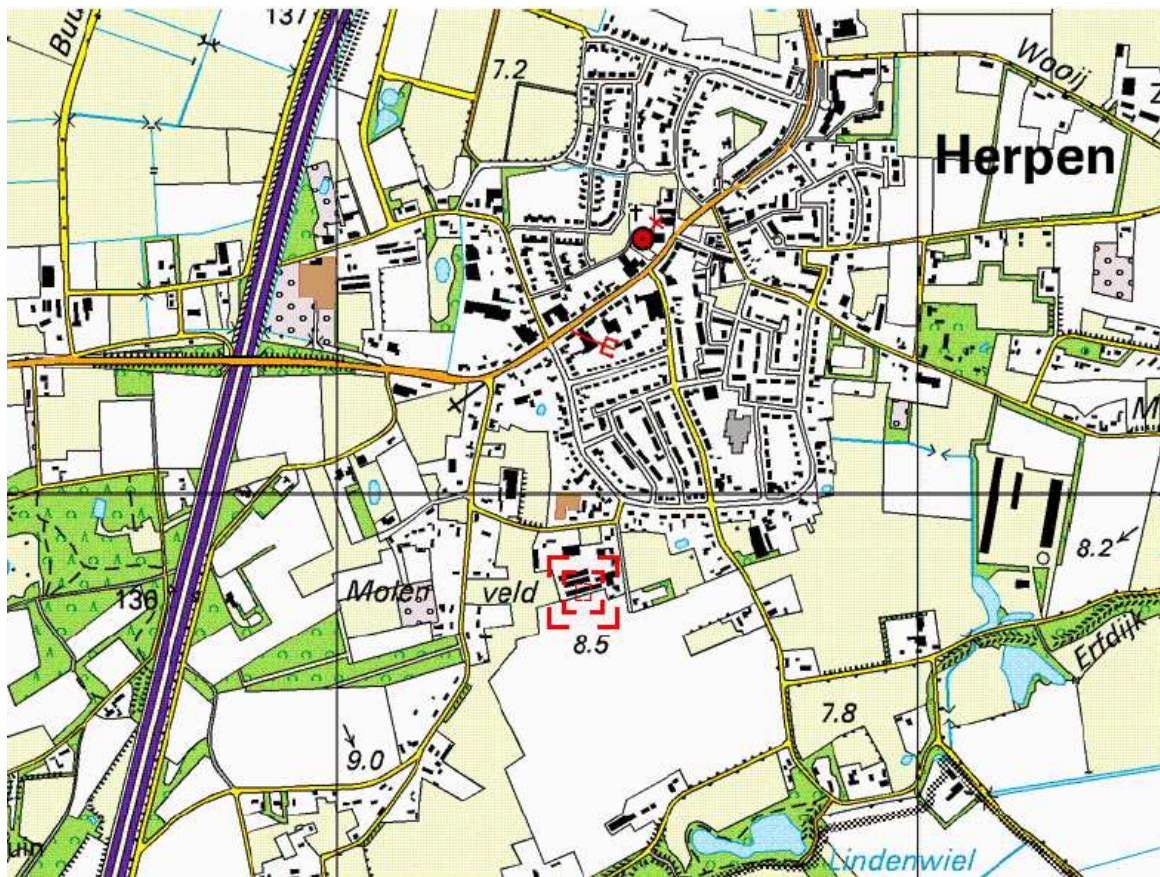
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De projectlocatie is gelegen aan de Rijnstraat 10 te Herpen in de gemeente Oss. De projectlocatie bestaat uit het kadastrale perceel: gemeente Ravenstein, sectie G, nummer 835 en nummer 834. Het perceel met nummer 834 heeft een oppervlakte van 5 are en 20 centiare en het perceel met nummer 835 heeft een oppervlakte van 1 hectare, 29 are en 20 centiare. Hiermee heeft de projectlocatie een gezamenlijke oppervlakte van 1 hectare, 34 are en 40 centiare. Een kadastraal overzicht van de projectlocatie is in navolgend figuur opgenomen.



Figuur 2. Kadastraal overzicht projectlocatie

De projectlocatie is gelegen direct ten zuiden van de kern Herpen, in de bebouwingsconcentratie Herpen Oost. Navolgend figuur geeft een weergave van de ligging van de projectlocatie in de omgeving.



Figuur 3. Ligging projectlocatie in de omgeving

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van de projectlocatie naar woningbouw.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen bestemmingsplan Buitengebied 1999 van de voormalige gemeente Ravenstein. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 28 september 1999 en is door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd op 9 mei 2000. Binnen het vigerende bestemmingsplan is de projectlocatie bestemd als 'Agrarische bedrijven'. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie een omlijnd bouwblok. Ingevolge de voorschriften behorende bij deze bestemming is de bouw van extra woningen na bedrijfsbeëindiging in strijd met het bestemmingsplan.

1.5 Planproces en planprocedure

Het plan zal de procedure volgen conform vastgelegd in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in artikel 3.8 Wro.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting op de beoogde herontwikkeling wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie op de projectlocatie. Het vigerende beleidskader wordt uiteengezet in hoofdstuk 3 van deze toelichting. In hoofdstuk 4 worden de planologisch relevante aspecten getoetst en in hoofdstuk 5 wordt de toets aan de milieuaspecten verricht.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Beschrijving huidige situatie

Op de locatie aan de Rijnstraat 10 is een varkensbedrijf gevestigd met een milieuvergunning voor het houden van: 480 gespeende biggen, 28 kraamzeugen, 87 guste-/dragende zeugen, 4 dekberen en 855 vleesvarkens. Op de locatie is tevens een bedrijfswoning aanwezig. Op onderstaand figuur is een luchtfoto van de projectlocatie in de omgeving opgenomen.



Figuur 4. Luchtfoto projectlocatie in de directe omgeving

Op de locatie zijn thans bedrijfsgebouwen aanwezig in gebruik voor de intensieve veehouderij met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 2.500 m². Op onderstaand figuur is een sfeer-impressie van de bedrijfsbebouwing ter plaatse opgenomen.

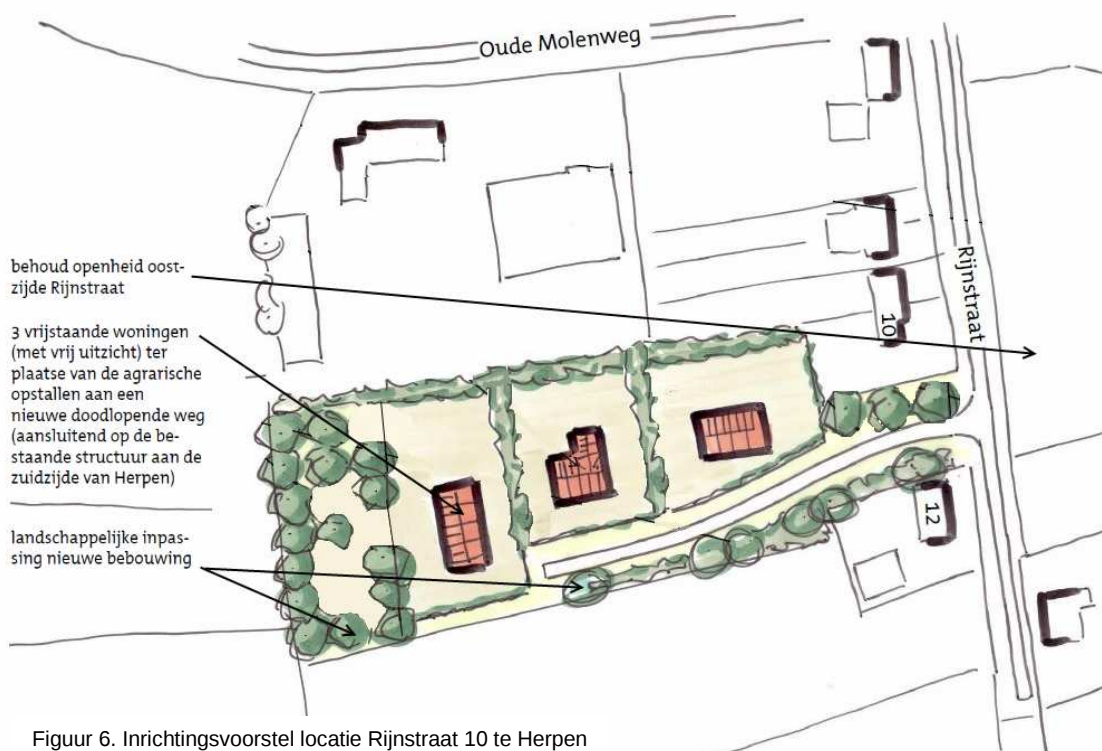




Figuur 5. Sfeerimpressie bedrijfsbebouwing aan de Rijnstraat 10 te Herpen.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

De locatie aan de Rijnstraat 10 wordt herontwikkeling van een intensieve veehouderijlocatie naar een woningbouwlocatie in het kader van de beleidsnotitie Buitengebied in beweging op grond van de nota Buitengebied in Ontwikkeling. Na herontwikkeling zal de gehele projectlocatie bestemd zijn voor woondoeleinden. De bedrijfswoning zal worden omgezet naar een burgerwoning. Op de projectlocatie, op het huidige agrarische bouwblok worden drie nieuwe woningen gerealiseerd. De kavels aan de Rijnstraat zullen worden ontwikkeld aan een insteekweg, die thans wordt gebruikt als toerit naar het agrarische bedrijf en de kavels hebben een oppervlakte hebben van 1.000 m² per kavel. De bedrijfswoning blijft hetzelfde verkaveld als thans het geval is en de bedrijfswoning heeft derhalve een kavel van 520 m². De gehele locatie wordt landschappelijk ingepast door het toevoegen van streekeigen erfbeplanting. Op onderstaand figuur is een sfeerimpressie van de locatie na de beoogde herontwikkeling weergegeven.



Figuur 6. Inrichtingsvoorstel locatie Rijnstraat 10 te Herpen

2.3 Beeldkwaliteit

2.3.1 Huidige bebouwingsbeeld

De nieuw op te richten woningen dienen te passen bij de woningen die thans aanwezig zijn in de directe omgeving van de projectlocatie. Onderstaand figuur geeft een beeld van de bebouwing die aanwezig is aan de Rijnstraat.



Figuur 7. Bebouwing aan de Rijnstraat te Herpen

Alle woningen die thans aanwezig zijn aan de Rijnstraat hebben een dorpse uitstraling maar zijn verder zeer divers van vorm en ontwerp. Diverse daksoorten zijn aanwezig in het straatbeeld. Zowel een gelijkbenig, een ongelijkbenig zadeldak als een wolfsdak zijn aanwezig. Daarnaast varieert ook de kleur van de dakpannen. Zowel rode als donkere pannen worden gebruikt. Hoewel elke woning in de omgeving is gebouwd met bakstenen zijn ook hier diverse kleurschakeringen aanwezig. Van lichte tot donkere bakstenen zijn gebruikt. De bebouwing bestaat veelal uit anderhalve bouwlaag met kap.

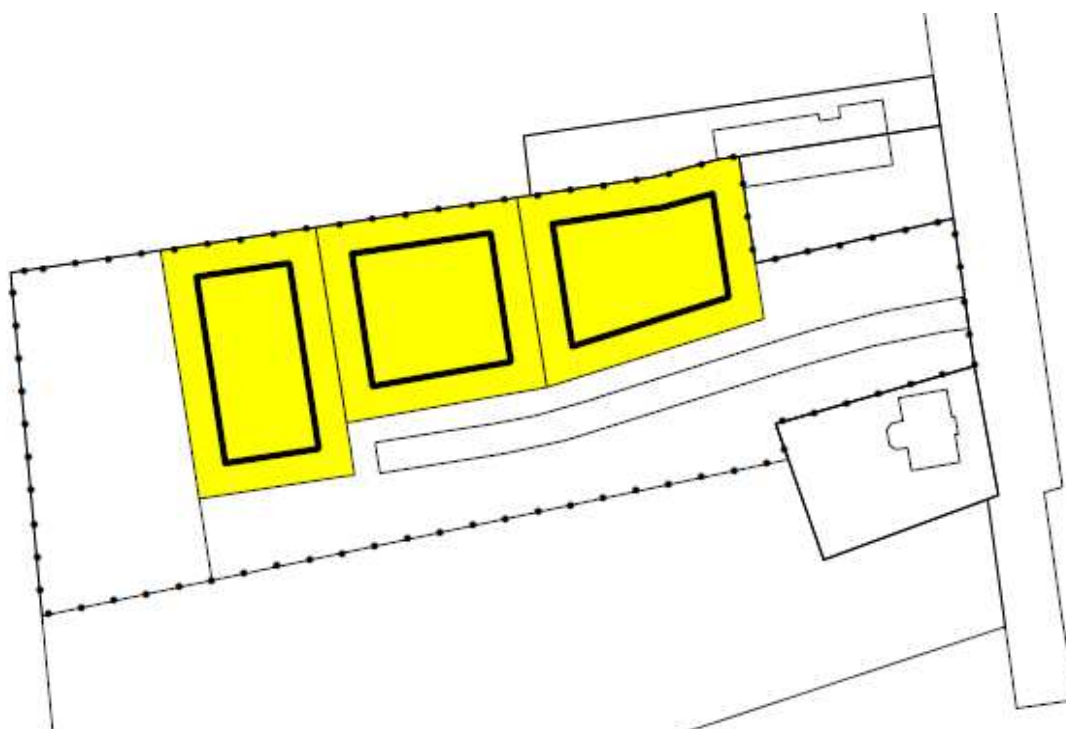
2.3.2 Bebouwingsbeeld nieuwe woningen

Evenals de reeds bestaande bebouwing aan de Rijnstraat dienen de nieuw op te richten woningen een dorpse uitstraling te krijgen. Om een rommelig beeld binnen het bouwplan te voorkomen dient de uitstraling, de vorm en het kleurgebruik van de nieuw op te richten woningen op elkaar te worden afgestemd. Hoewel de drie woningen verschillend mogen zijn, dient er in het

plan een bepaalde eenheid te bestaan door het hanteren van de onderstaande bebouwingsvoorschriften. Voor de nieuwe woningen gelden daarbij de volgende voorschriften:

Voor de woningen zijn de volgende ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing:

- De inhoudsmaat van de hoofdmassa van de woning is bepaald op maximaal 750 m³.
- De woning dient te worden opgericht in de voorgevelrooilijn.
- Er mogen aan-, uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m².
- Aan-, uitbouwen en bijgebouwen worden dienen in maatvoering altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume, tenzij een gelijkwaardige aanbouw past bij het karakter van de architectuur van het hoofdgebouw.
- De afstand van de hoofdmassa tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5 meter te bedragen.
- De bouwhoogte van de woningen bedraagt anderhalve bouwlaag en de woningen zijn afgedekt met een kap.
- De kapvorm betreft een gelijkbenig zadeldak
- De woningen hebben een rechthoekige hoofdvorm.
- De architectuur en het kleur- en materiaalgebruik moet passen bij de landelijke omgeving.
- De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter en de nokhoogte bedraagt maximaal 10 meter.
- Sterke kleurcontrasten per woning zijn niet toegestaan. De gevels van de woningen dienen uitgevoerd te worden in een bedekte rode tot donkerbruine baksteen, handvorm. Gestucte of met plaatgevel beklede gevels zijn niet toegestaan.
- De dakbedekking bestaat uit gebakken dakpannen in een kleurenspectrum van grijs naar zwart, dan wel (gedeeltelijk) van riet.



Figuur 8. Inrichtingsschets beoogde herontwikkeling

Op onderstaand figuur is een sfeerimpressie van de stijl van de te bouwen woningen in gebied 1 weergegeven.



Figuur 9. Sfeerimpressie woningbouw

2.3.3 Erfbeplanting

De erfafscheidingen voor de nieuwe woningen dienen structuurdragers voor het landschap te worden. De erfbeplanting op de projectlocatie dient streekeigen te zijn. De kavels worden omzoomd door de erfbeplanting die bestaat uit: hagen of singels op de perceelsgrenzen met eventueel enkele solitaire bomen namelijk eiken, elzen, essen, paardekastanjes of berken. Het vierde perceel, het perceel dat niet wordt bebouwd met een woning, maar wordt ingericht ten behoeve van erfbeplanting, zal geheel worden omzoomd door bomen en er zal een boomgaard op het perceel worden opgericht.



Figuur 10. Erfbeplanting op de projectlocatie

3 BELEIDSKADER

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en aan gemeenten. In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, de waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Enkele belangrijke koerswijzigingen inzake ruimtelijke ontwikkelingen in de Nota Ruimte zijn:

- De gemeenten in de landelijke gebieden hebben net als alle andere gemeenten een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van hun bevolking tegemoet te komen.
- Vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'.

Met de beoogde herontwikkeling worden woningen ontwikkeld door een agrariër die in het kader van de reconstructie 'op slot zit'. In de Nota Ruimte wordt de ambitie uitgesproken condities voor ontwikkeling te bieden zonder het platteland op slot te zetten. Door herontwikkeling van de projectlocatie naar woningen kan het bedrijf op een financieel verantwoorde wijze saneren.

3.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het nieuwe beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst.

Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

1. Het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere door woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
2. het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen geestelijk en lichamelijk gehandicapten;
3. Het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen;

4. Het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum;
5. Het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen, onder andere nieuwe landgoederen en Ruimte voor Ruimte.

De herontwikkeling van de projectlocatie is passend binnen de nota Mensen Wensen, Wonen.

De ontwikkeling van woningen in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderij sluit aan op kernopgave 5 uit de nota Mensen Wensen Wonen.

3.2. Relevant provinciaal beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking (Wro) getreden. Deze wet verplicht overheden een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. Met de vaststelling van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant is het streekplan uit 2002 vervangen en ingetrokken. De interimstructuurvisie geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijke beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening. Bestaande plannen en beleidsnota's uit het streekplan zijn aangewezen als uitwerking van de Paraplunota ruimtelijke ordening. Zo ook de uitwerkingsplannen, reconstructieplannen en de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling.

Het principe van zuinig ruimtegebruik is het hoofdthema van het provinciale ruimtelijke beleid. Dit hoofdthema zoals vastgelegd in de Interimstructuurvisie is uitgewerkt in vijf leidende principes. Deze vijf leidende ruimtelijke principes zijn:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het Buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Meer aandacht voor de onderste lagen

In het ruimtelijk beleid wordt de lagenbenadering gehanteerd. Sturend in de ruimtelijke inrichting zijn de onderste lagen. Aantasting van gebiedskwaliteiten moeten zoveel als mogelijk worden voorkomen. Tot de onderste lagen behoren water en bodem, maar ook natuur, landschap en cultuurhistorie. Het doel van de regeling Ruimte voor Ruimte is het toevoegen van kwaliteit in het landelijke gebied. In deze toelichting op het plan wordt gemotiveerd dat met de beoogde herontwikkeling geen aantasting van de onderste lagen plaatsvindt.

Zuinig ruimtegebruik

Voorkomen moet worden dat open ruimten zonder meer worden ingenomen door intensieve ruimtelijke functies. Mogelijkheden van inbreiding, herstructurering en intensivering van de ruimte kunnen bijdragen aan een gewenst zuinig ruimtegebruik. Met de beoogde herontwikkeling worden

geen open ruimten ingenomen. De ontwikkeling van de woningen vindt plaats op het huidige agrarische bouwblok. Per saldo neemt de bebouwing op de projectlocatie af door de beoogde ontwikkeling.

Concentratie van verstedelijking

Het grondgebied van de provincie wordt onderverdeeld in stedelijke en landelijke regio's. De verstedelijking dient vooral plaats te vinden in de hiervoor opgenomen stedelijke regio's. Hierbuiten liggen de landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt dat ten hoogste zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Met de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling wordt woningbouw ontwikkeld in samenhang met de sanering van een bedrijf. Deze herontwikkelingsmogelijkheid is ook mogelijk in een landelijke regio. Er worden geen nieuwe woningbouwlocatie aangewezen, maar bestaande bebouwde locaties worden herontwikkeld.

Zonering in het buitengebied

Met een zonering van het buitengebied wordt aangegeven hoe de ruimtelijke visie over dit gebied is. Een provinciale zonering is opgenomen in het streekplan. Hierin wordt met name aangegeven welke gebieden geschikt zijn voor de landbouw (AHS) en welke voor natuur (GHS). De locatie is gelegen in de AHS. Naast de provinciale zonering wordt het buitengebied tevens gezoneerd in het kader van de reconstructie. Hierin worden de gebieden gezoneerd naar geschiktheid voor de gebruiksfuncties in het gebied. Het ruimtelijke beleid wordt gekoppeld aan deze gebiedszonering. De projectlocatie is gelegen in een extensiveringsgebied in het kader van de reconstructie.

3.2.2 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

De beleidsnota Buitengebied In Ontwikkeling is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 20 juli 2004. De beleidsnota heeft tot doel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied en schetst ruimtelijke kaders voor stoppende agrariërs, agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie en voor particulieren die beschikken over een agrarische bedrijfslocatie. De provincie biedt met de beleidsnota ontwikkelingsruimte op een drietal aspecten. Ten eerste geldt dit voor de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (VAB's) en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwingsconcentraties. Ten tweede wordt een verruiming beoogd van de hergebruiksmogelijkheden van VAB's in het buitengebied (buiten de bebouwingsconcentraties). Dit is met name gericht op het bieden van meer mogelijkheden voor recreatie, opslag en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in combinatie met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ten derde is gebleken dat er behoefte bestaat aan een duidelijke beleidslijn ten aanzien van paardenhouderijen, verbrede landbouw en nevenfuncties.

In de bebouwingsconcentraties kan kwaliteit worden toegevoegd door sanering van de voormalige agrarische bedrijfslocaties in samenhang met een kleinschalige toevoeging van woningen. Deze ontwikkeling wordt in de beleidsnotitie nader beschreven in de beleidslijn bebouwingsconcentraties. Een voorwaarde voor een ontwikkeling in het kader van de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling is dat een gemeente een gebiedsvisie opstelt waarin de gemeente een

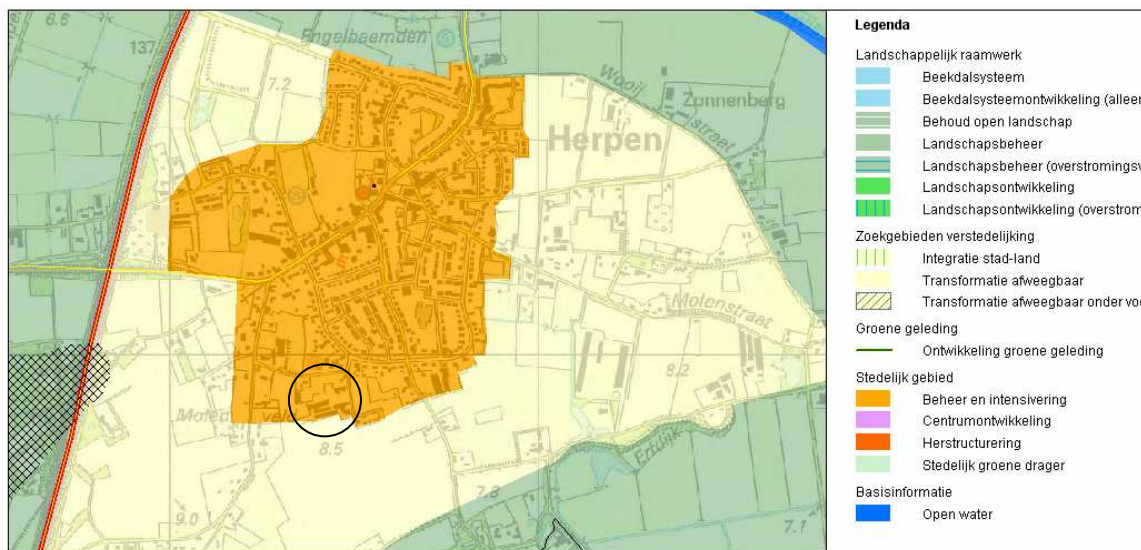
ontwikkelingsvisie per bebouwingscluster weergeeft. De gemeente Oss heeft hiertoe de visie Buitengebied in beweging opgesteld.

3.3 Relevant regionaal beleid

3.3.1 Uitwerkingsplan streekplan Maaskant

De projectlocatie is gelegen in het uitwerkingsplan van het streekplan regio Maaskant. Het uitwerkingsplan vormt een onderdeel van de Paraplunota en vormt een belangrijk kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Oss en maken deel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven in de gemeente worden beoordeeld. De voornaamste opgave van het uitwerkingsplan is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. De uitgangspunten zijn de lagenbenadering en de concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden.

De projectlocatie is gelegen in het stedelijk gebied. Herontwikkeling van de intensieve veehouderij locatie is derhalve zeer goed passend binnen het uitwerkingsplan van het streekplan. Op onderstaand figuur is de ligging van de projectlocatie op de plankaart van het uitwerkingsplan van het streekplan weergegeven.

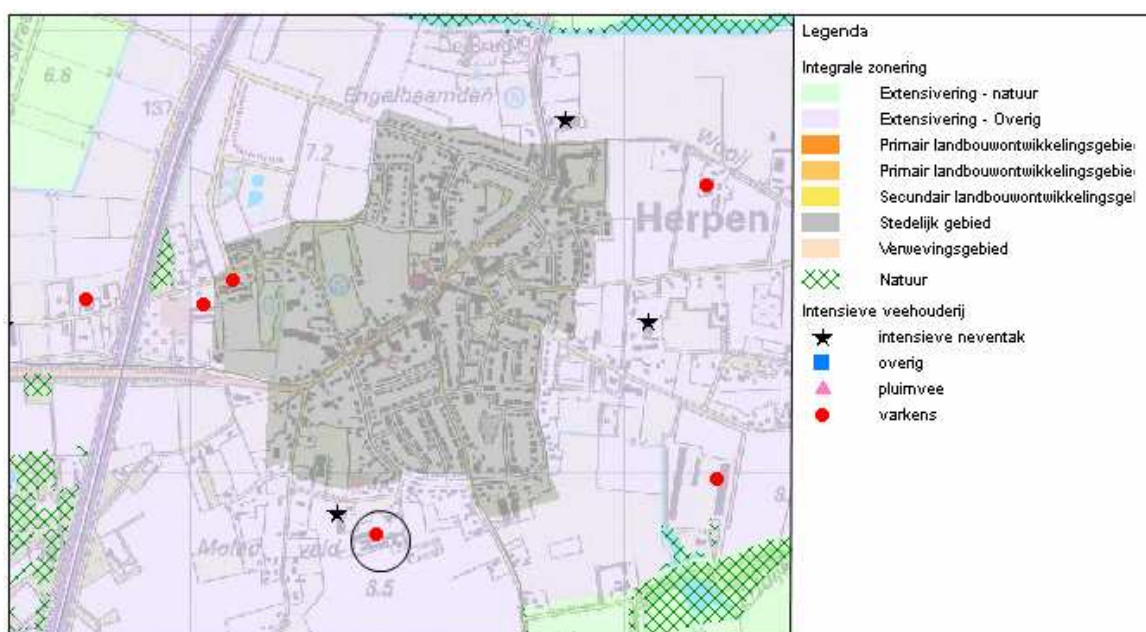


Figuur 11. Projectlocatie aangeduid op de plankaart van het uitwerkingsplan Maaskant

3.3.2 Reconstructieplan Maas en Meierij

De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de reconstructiegebieden. In een opgesteld reconstructieplan is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoering van het wensbeeld is aangegeven.

De projectlocatie is gelegen in de gemeente Oss en maakt hiermee deel uit van het reconstructieplan Maas en Meierij. Dit reconstructieplan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor de provincie en de gemeente. De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonering in landbouwonwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden.



Figuur 12. Aanduiding projectlocatie op plankaart reconstructieplan Peel en Maas

De projectlocatie is gelegen in een extensiveringsgebied. Een extensiveringsgebied is in het reconstructieplan gedefinieerd als: “een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt”. Op grond van de reconstructie is het voor het bedrijf van de initiatiefnemer niet mogelijk om uit te breiden en om uit te groeien tot een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij. Middels sanering van de locatie wordt voldaan aan de reconstructiedoelstellingen.

3.4 Relevant gemeentelijk beleid

3.4.1 Herziening bestemmingsplan Buitengebied

De gemeente Oss is thans doende met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. Het doel van het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan is het ontwikkelen van een samenhangend buitengebiedbeleid. Beoogt wordt om:

- de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en te versterken;
- de sociaal-economische omstandigheden te verbeteren;
- nieuwe economische dragers voor het buitengebied te ontwikkelen;

3.4.2 Ontwikkelingsvisie Buitengebied in beweging

De projectlocatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Herpen Oost. Deze bebouwingsconcentratie ligt als een schil om de kern Herpen heen en vormt de overgang tussen de bebouwde kom van Herpen en het buitengebied. In de gebiedsvisie is verwoord dat er weinig ontwikkelingsperspectieven voor de agrarische sector aanwezig zijn binnen de bebouwingsconcentratie Herpen Oost en dat er goede kansen liggen voor het versterken van de woonfunctie in het gebied.





Figuur 14. Streefbeeld bebouwingscluster Herpen Oost

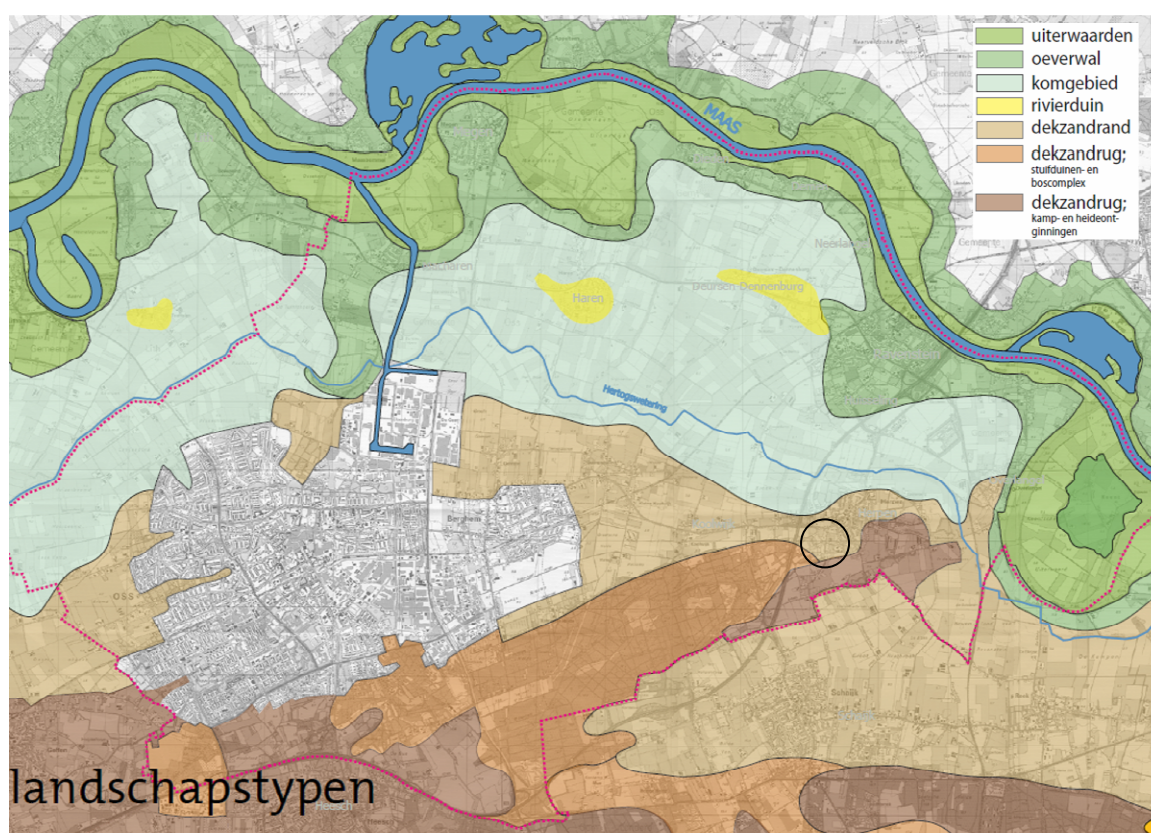
3.4.3 Nota Landschapsbeleid

Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Derhalve dienen er eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten te worden gesteld. Goede toetsingskaders en sturingsinstrumenten zijn onmisbaar bij de bescherming en ontwikkeling van het landschap. De gemeente Oss heeft hiertoe in de Nota Landschapsbeleid landschapsbeleid opgesteld met het doel:

- het behoud, het versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteit van het landschap in de gemeente Oss;

- het formuleren van consistent en samenhangend beleid op het gebied van landschap waarbij bestaande (strategische) visies ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en landschap zijn uitgewerkt naar concrete gebiedsgerichte beleidskaders;
- het leveren van bouwstenen voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied;
- het leveren van heldere randvoorwaarden c.q. een helder beoordelingskader voor ruimtelijk relevante ingrepen vanuit de optiek van landschapskwaliteit.

In de Nota is een overzicht opgenomen van de verschillende landschapstypen binnen de gemeente. De projectlocatie is gelegen op een dekzandrand. Op onderstaand figuur is het overzicht met de landschapstypen opgenomen.



Figuur 15. Landschapstypen gemeente Oss

In de Nota Landschapsbeleid is over het gebied 'dekzandrand' opgenomen dat er in gebied nog vrij veel gemengde en intensieve veehouderijen aanwezig zijn. Gezien de ligging nabij bebouwingsconcentraties en natuur zijn de uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven beperkt. Dit zal dan ook het gebied zijn waar veel agrariërs stoppen met hun bedrijfsvoering. Als aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering die van toepassing zijn op de projectlocatie is opgenomen:

- herstel kavelrandbeplanting als voorwaarde bij ontwikkeling in bestemmingsplan opnemen;
- nieuwe ontwikkelingen landschappelijk inpassen;
- in de dekzandrand inzetten op transformatie; het toelaten van nieuwe functies onderzoeken;
- onregelmatige blokverkaveling nabij kernen versterken;

- onderzoek doen naar de (on)mogelijkheden voor woningbouw en bedrijvigheid op kleine schaal.

3.4.4 Toekomstvisie Oss: op weg naar 2020

De gemeente Oss heeft de toekomstvisie Oss op weg naar 2020 opgesteld met als doel een beeld te schetsen van de gemeente Oss in 2020, als kader voor het opstellen van beleid, het beoordelen van ontwikkelingen en het stellen van gemeentelijke prioriteiten. De toekomstvisie is richtgevend voor de beleidsontwikkeling binnen de gemeente. Onderdeel van de toekomstvisie is het principe van vitale dorpen. De gemeente Oss heeft over vitale dorpen in haar toekomstvisie opgenomen:

De gemeente Oss streeft naar vitale dorpen:

- waar inwoners, verenigingen, ondernemers en de gemeente samen invulling kunnen geven aan het sociale klimaat en de gemeentelijke activiteiten;
- waar binnen samenwerkende clusters van kernen basisvoorzieningen zijn te vinden, gericht op zorg en ontmoeting;
- waar de verbindingen met de stad en met de voorzieningen in andere dorpen goed zijn;
- Oss wil een groots buitengebied waarin landbouw, natuur en recreatie naast elkaar en in verschillende combinaties hun plek hebben. Kleinschalige voorzieningen in en om dorpen en langs de Maasoever die aan eigen inwoners en bezoekers de gelegenheid bieden om te genieten van de rust en de ruimte in het buitengebied.

3.4.5 Structuurvisie Oss 2020

Naast de toekomstvisie is in de gemeente Oss ook een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn en de keuzes die daarbij worden gemaakt. Hiermee is de structuurvisie een integraal ruimtelijk beleidskader. Voor de lange termijnontwikkeling van Oss zijn negen kerndoelen benoemd. De kerndoelen die betrekking hebben op het buitengebied zijn hieronder opgenomen:

- Het behouden, uitbouwen en versterken van Oss als regionaal centrum met een regionaal verzorgingsgebied;
- het versterken van de ruimtelijke identiteit van de nieuwe gemeente Oss;
- het bieden van een toekomstrichting voor de kernen in het landelijk gebied door levende dorpenclusters na te streven met oog voor leefbaarheid en de ontwikkelruimte op oeverwal en flank.
- het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad Oss en het verbinden van een stedelijke groene ruimte met deze uitloopgebieden;
- een impuls voor de recreatie in het landelijke gebied, naast het behouden, versterken en waar mogelijk benutten van de andere kwaliteiten van het landelijke gebied van Oss op het gebied van natuur en landschap.
- het nastreven van een robuust en duurzaam ruimtelijk ontwikkelingsbeeld, dat bijdraagt aan het behouden van de groene en landschappelijke kwaliteiten, dat voldoet aan de eisen die

vanuit het water worden gesteld, dat het ruimtebeslag beperkt en dat de leefbaarheid vergroot.

In de Structuurvisie is een beeld van Herpen geschetst. Herpen wordt gekenschetst als een dorp met veel zachte dorpsranden. In het dorp zijn mogelijkheden voor bebouwing te vinden in de voortzetting van de open en radicale opbouw. Onderstaand figuur betreft het beeld van Herpen zoals dat is opgenomen in de structuurvisie. De projectlocatie is gelegen in een gebied dat is aangeduid als woongebied.



Figuur 16. Structuurbeeld Herpen 2020.

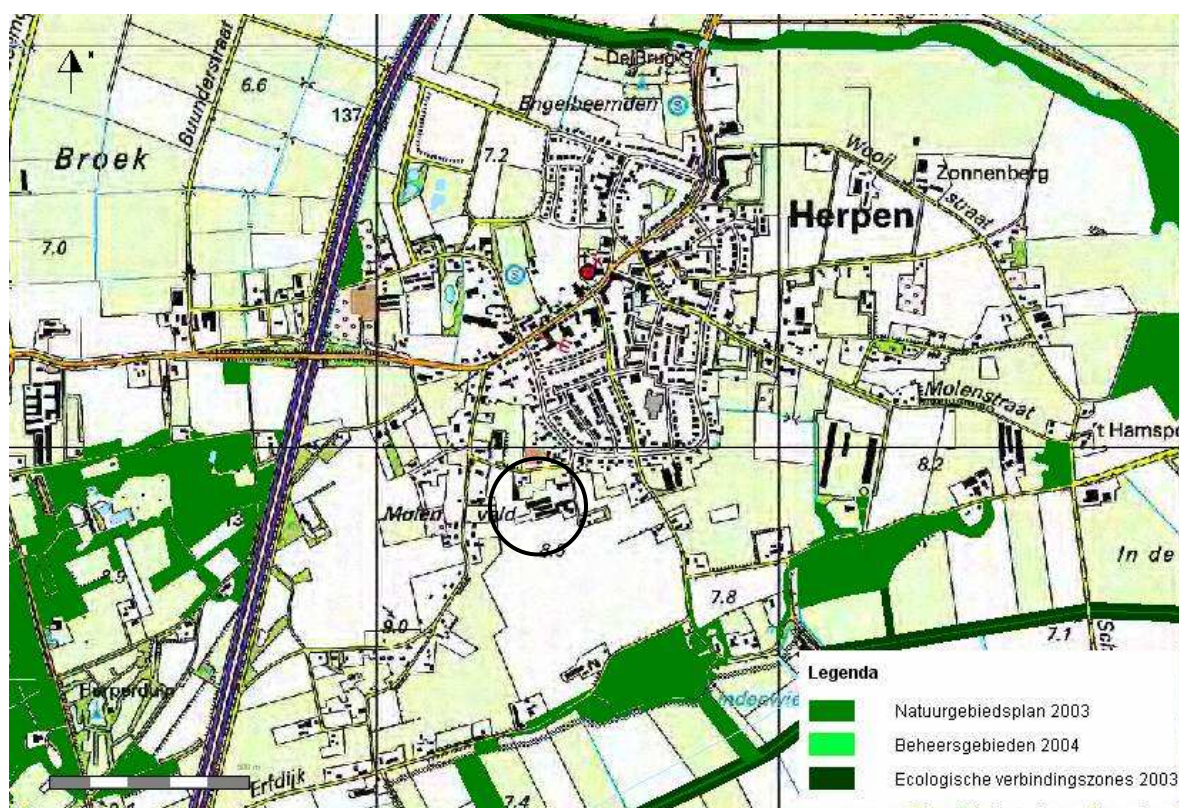
4 GEBIEDSWAARDEN

4.1 Natuur

4.1.1 Toets aan de Ecologische Hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan uit 1990 van het Rijk. In dat plan is als een van de hoofdopgaven voor het rijksnatuurbeleid aangegeven: het behoud, herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. De EHS bevat alle gebieden waarop de inspanningen van het Rijk worden gericht om deze opgave te verwezenlijken. De gebieden die zijn begrensd in de Natuurgebiedsplannen en de Beheersgebieden uit het Beheers- en Landschapsgebiedsplan vormen samen de begrenzing van de EHS.

De projectlocatie is niet gelegen in de EHS noch in de directe nabijheid daarvan. De ontwikkeling van de projectlocatie naar woningbouw wordt niet belemmerd door de ligging van de EHS. Op onderstaand figuur is de ligging van de projectlocatie ten opzichte van de EHS weergegeven.

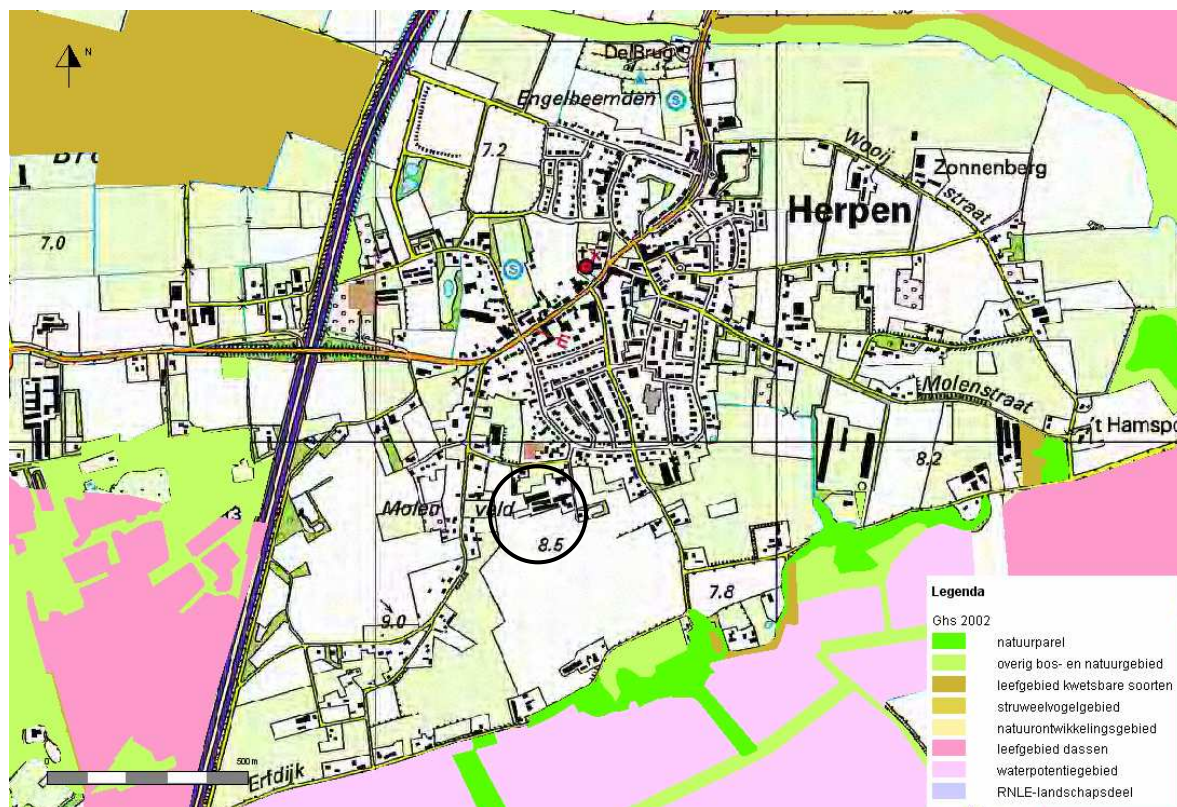


Figuur 17. Ligging projectlocatie ten opzichte van de EHS

4.1.2 Toets aan de Groene Hoofdstructuur

De groene hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die

bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De ontwikkeling van woningen in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling is niet mogelijk in de GHS. De projectlocatie is niet gelegen in de GHS. De GHS is gelegen ten zuiden van de projectlocatie. De realisatie van de beoogde woningen is derhalve in het kader van de ligging van de GHS geen bezwaar.



Figuur 18. Ligging projectlocatie ten opzichte van de GHS (bron: RLG-Atlas, 2005)

4.1.3. Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

De geplande ontwikkeling op de projectlocatie zal geen invloed hebben op de gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen. Door de sanering van de intensieve veehouderijbedrijven vermindert de ammoniakuitstoot. Bovendien zijn er geen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden gelegen binnen een afstand van 10 kilometer van de projectlocatie.

4.1.4 Toets aan Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een (herziening van het) bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna. Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok ter plaatse (X:172/Y:419) van lijst 2 en 3 van de Flora en faunawet 1 zoogdier is gesignaleerd.

De projectlocatie is thans bestemd als agrarisch bouwblok en de locatie was in gebruik voor de intensieve veehouderij. Door een dergelijk intensief gebruik zijn ter plaatse geen beschermde flora- en faunasoorten aanwezig. De locatie is verhard met erfverharding en alle bedrijfsgebouwen zijn nog intensief in gebruik.



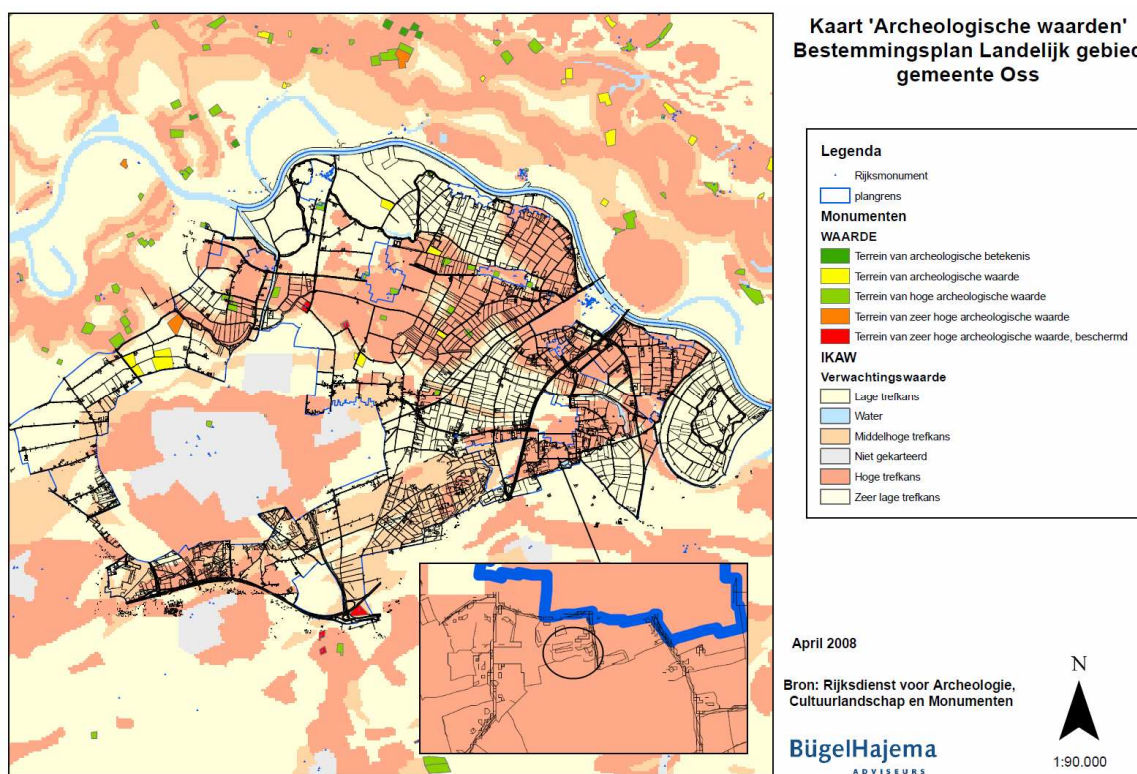
Figuur 19. Huidig gebruik projectlocatie

De bestaande erfbeplanting op de projectlocatie blijft in huidige vorm gehandhaafd. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de woningen in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderijbedrijf op de projectlocatie geen effecten heeft op het voortbestaan van de aanwezige beschermde planten, dieren, levensgemeenschappen en leefgebieden in en om het gebied. De redenen hiervoor zijn de grote afstand tot Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en het ontbreken van beschermde plant- en diersoorten in de huidige situatie ter plaatse. De sanering van de intensieve veehouderij komt de natuurkwaliteit ten goede.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. De projectlocatie heeft op de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Oss de aanduiding hoge trefkans. De Archeologische waardenkaart van de gemeente Oss is hieronder opgenomen.



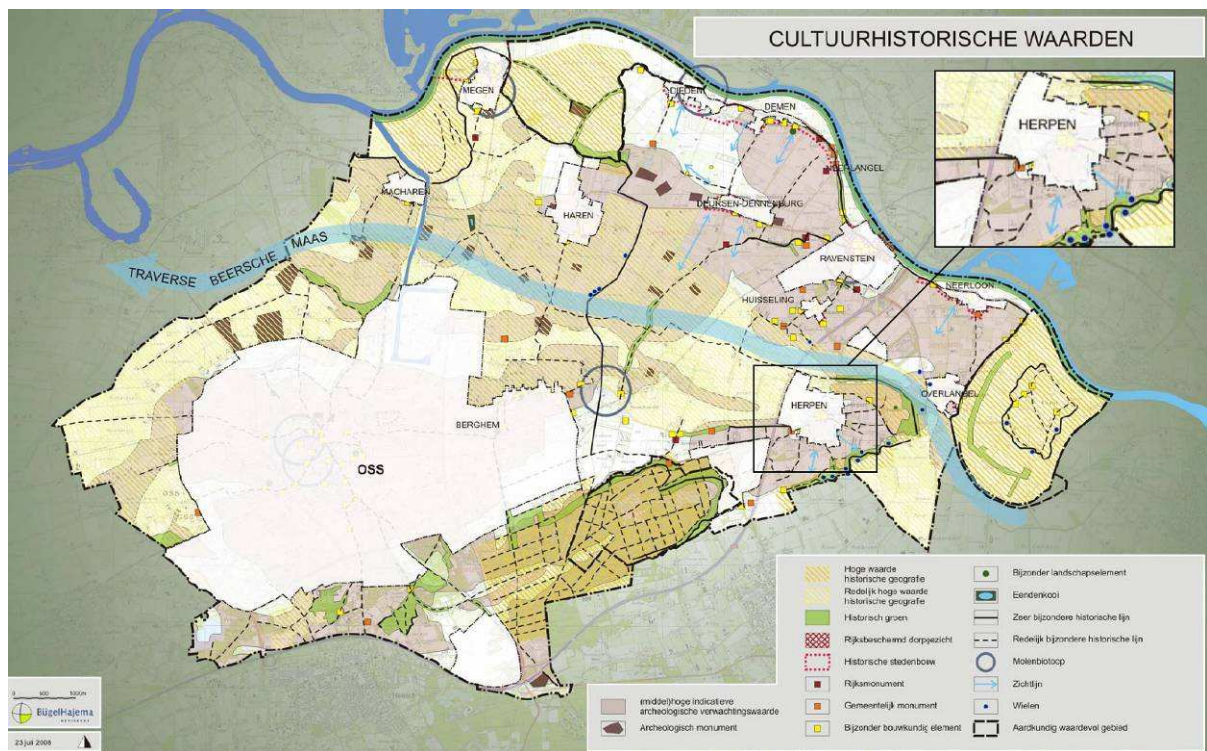
Figuur 20. Aanduiding projectlocatie op archeologische waardenkaart

De projectlocatie is echter al decennia lang in gebruik als intensieve veehouderijlocatie. Daarbij is de grond op het agrarische bouwblok geheel geroerd. Op het perceel is onder andere een mestkelder aanwezig met een oppervlakte van 150 m² en een diepte van 1,6 meter, een mestkelder met een oppervlakte van 36 m² en een diepte van 1,7 meter en een mestkelder met een oppervlakte van 9 m² en een diepte van 1,6 meter. Bovendien is de grond geroerd tijdens de bouw van de stallen. In totaal zijn er stallen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van 2.542,7 m². De woningen worden opgericht op het gedeelte van het agrarische bouwblok waarop thans de stallen/bebouwning is gesitueerd. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk daar de grond al geroerd is en er geen vondsten te verwachten zijn.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Oss.

4.2.2 Cultuurhistorie

De gemeente Oss heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Voor de locatie zijn geen nadere randvoorwaarden in het kader van de cultuurhistorie geformuleerd. Ten zuiden van de projectlocatie is een open zichtlijn belangrijk. Deze open zichtlijn wordt met de beoogde ontwikkeling niet aangetast. Op onderstaande figuur is de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Oss opgenomen.



Figuur 21. Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Oss

De locatie betreft een jonge ontginning. Op de historische kaart is de locatie dan ook niet aangegeven.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een bouwvergunning voor het oprichten van de woningen. Wanneer de bouwvergunningen voor de woningen aangevraagd worden, zullen deze aanvragen voorzien zijn van een bodemrapport.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1. Inleiding

De projectlocatie is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. In de provincie Noord-Brabant is de watertoets in de Paraplunota verankerd en vanaf 1 november 2003 geldt een wettelijke verplichting van een waterparagraaf bij alle ruimtelijke plannen. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Het waterschap hanteert de volgende principes:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

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

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

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

3. Hydrologisch neutraal bouwen

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

4. Water als kans

'Water' wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). "Water" kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water.

5. Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

6. Voorkomen van vervuiling

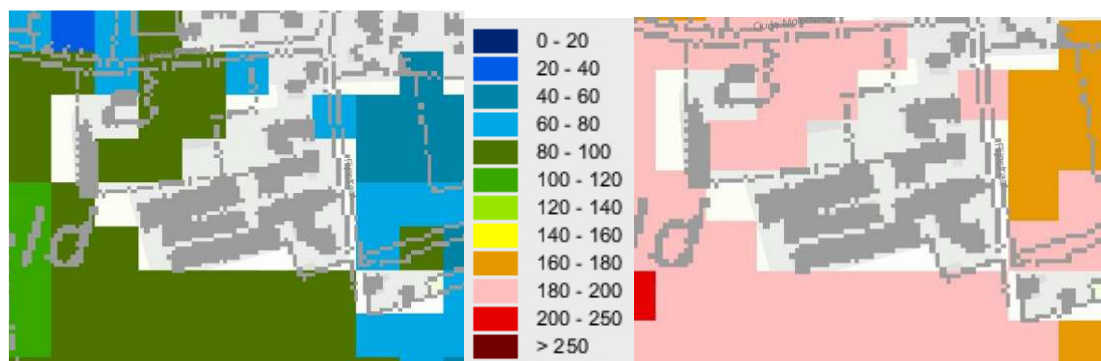
Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan.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

5.2.2. Waterparagraaf

Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Thans is de projectlocatie voor het grootste deel bebouwd of verhard. Na de beoogde herontwikkeling zullen drie woningen met bijgebouwen en erfverharding ter plaatse aanwezig zijn.

De GHG op de projectlocatie bedraagt -80-100 cm-mv. De GLG bedraagt -180-200 cm-mv. Kaarten van de GHG en GLG ter plaatse van de projectlocatie zijn hieronder opgenomen.



Figuur 22. GHG en GLG per hoogte van de projectlocatie

Verhard oppervlak

De woningen worden gerealiseerd op de locatie van het te slopen intensieve veehouderijbedrijf aan de Rijnstraat 10 te Herpen. Op de projectlocatie is in totaal in de huidige situatie circa 7.340 m² verharding aanwezig. In totaal wordt circa 2.540 m² aan bedrijfsgebouwen gesaneerd. Daarnaast is circa 4800 m² van de bouwblokken verhard. Voor de nieuw op te richten woningen op beide locaties wordt een verhard oppervlak van circa 400 m² per woning verwacht. De aan te leggen verharding voor de ontsluiting van de locatie bedraagt circa 450 m². Na de ontwikkeling zal het verwachte aantal m² verhard oppervlakte aan de Rijnstraat 10 derhalve circa 1.650 m² bedragen. Het verhard oppervlak neemt derhalve sterk af ten opzichte van de huidige situatie.

In onderstaande tabel is aangegeven hoe in de huidige en de nieuwe situatie met het hemelwater wordt omgegaan.

Rijnstraat 10	Verharding (m ²)	Infiltratie door afvloeiing op tuin/erf (m ²)
Huidige situatie		
Bedrijfsgebouwen	2.540	2.540
Erfverharding	4.800	4.800
	7.340	7.340
Nieuwe situatie		
Woningen incl. bijgebouwen en erf-verharding	1.200	1.200
Wegverharding	450	450
	1.650	1.650

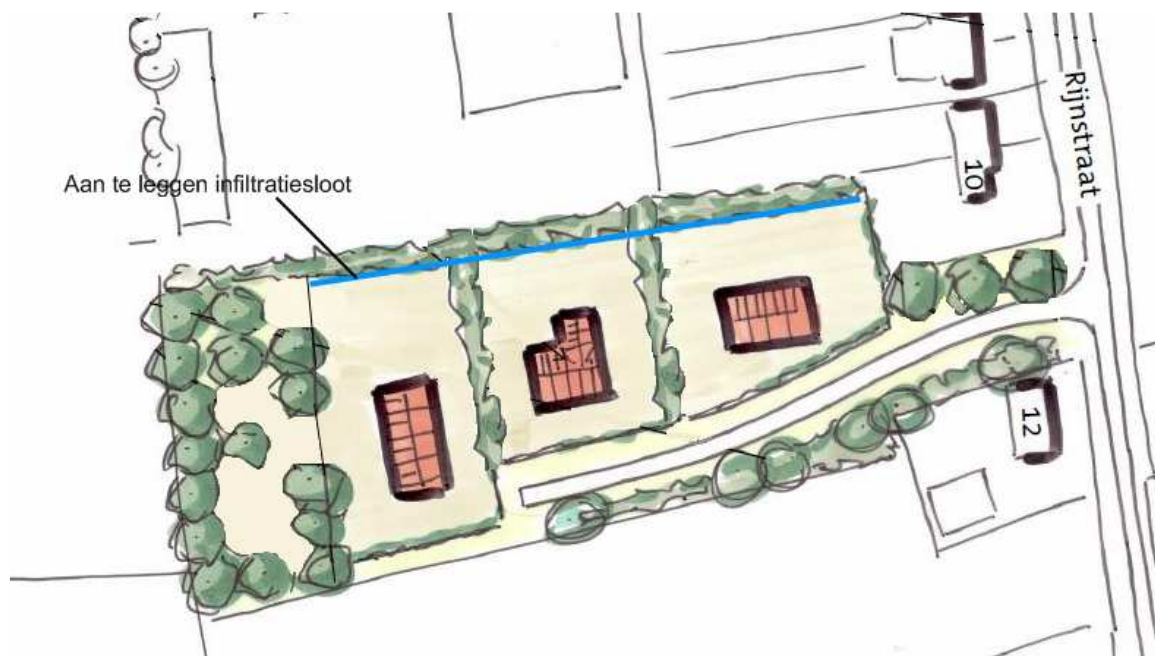
De afname van het totale verharde oppervlakte bedraagt circa 5.690 m². De aan te leggen bestrating ten behoeve van de ontsluiting van het project zal worden uitgevoerd als bolle bestrating. Het regenwater dat valt op de weg zal afvloeien naar de berm van deze weg en daar ter plaatse worden geïnfiltreerd. Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van T=25, ofwel 43 mm. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 1l/s/h. De bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van de woningen van 1.200 m² bedraagt 52 m³ (1.200 m² * 43 mm).

Hemelwaterafvoer in de huidige situatie

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van hydrologisch neutraal bouwen is het relevant om na te gaan of er ten opzichte van de huidige situatie geen waterproblemen worden afgewenteld naar de omgeving. Hiervoor is het relevant om te beoordelen op welke wijze en via welke greppels of sloten in de huidige situatie het hemelwater wordt afgevoerd. Het water van de verharde oppervlakte wordt via het verharde oppervlakte afgevoerd naar de omliggende weilanden, waar het water infiltreert en overtollig water afvloeit in sloten.

Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal per locatie het hemelwater worden afgevoerd via nieuw aan te leggen buffersloten. Het water van de daken en de terrasverhardingen zal via infiltratiebuizen in de tuin naar de buffersloot worden afgevoerd.



Figuur 23. Aan te leggen infiltratiesloot op de projectlocatie

De sloten worden zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter via de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De GHG op de projectlocatie bedraagt -80-100 cm-mv. De sloten die in het plangebied gerealiseerd zullen worden, krijgen derhalve een diepte van 70 cm. De aan te leggen sloot zal een lengte hebben van 70 meter. De sloot is aan de gemiddeld 1,10 breed. Derhalve zal de sloot een bergingscapaciteit hebben van 54 m³.

Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persiolerings. Het schoon

hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het drukriool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

De projectlocaties vallen onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Op het moment dat het waterschap een advies heeft uitgebracht over het onderhavige project, zal dit advies als separate bijlage worden toegevoegd.

5.3 Geluidaspecten

De projectlocatie is gelegen aan de Rijnstraat. Dit is een doodlopende straat die enkel gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer, de woningen en thans de intensieve veehouderijlocatie aan de Rijnstraat. Met de beoogde ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen per saldo af. In plaats van het (vracht)verkeer dat naar de intensieve veehouderij moet ten behoeve van laden, lossen en de verkeersbewegingen door het personeel, zal de locatie na de beoogde herontwikkeling enkel bezocht worden door de bewoners en hun bezoekers. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Luchtkwaliteit

Bij het aspect luchtkwaliteit moet onderscheid gemaakt worden tussen de verandering van de luchtkwaliteit als gevolg van het project zelf (verkeersaantrekkende werking, industriële emissies etcetera) of de invloed van de omgeving op het plan.

Als gevolg van het plan

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Staatsblad 2007. 414). Met name hoofdstuk 5, titel 2 is veranderd. Aangezien dit deel handelt over de luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 inmiddels bekend als de nieuwe Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Staatsblad 2007, 434) in werking getreden en vervangt het tot dan geldende Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met het in werking treden van de nieuwe wet is de koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit, aanmerkelijk flexibeler geworden. Belangrijk hierbij is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (in principe) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. Het begrip NIBM is nog niet helemaal uitgekristalliseerd. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven, ook voor de 1% grens, op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van

500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 1.000 woningen.

Aangezien het plan de bouw van drie woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Door de sanering van de twee intensieve veehouderijen verbetert de luchtkwaliteit daarbij bovendien.

Als gevolg van de omgeving

Bedrijfsmatige activiteiten worden primair vanuit de Wet milieubeheer geregeld. De luchtkwaliteit wordt, wanneer er significante emissies zijn, geregeld via het Besluit emissie eigen stookinstallaties (BEES), de Nederlandse emissie Richtlijn (NeR), etcetera. De eerder genoemde bedrijfsmatige activiteiten zijn qua luchtmissies erg beperkt qua omvang (grote stookinstallaties, geen gevaarlijke processen/emissies) waarvoor de (woon)omgeving vrijgesteld moet worden. Door de beoogde herontwikkeling vindt geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaats. Door de sanering van het intensieve veehouderijbedrijf verbetert de luchtkwaliteit.

5.5 Geurhinder

De Wet Geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geur-gevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting van een veehouderij op een geur-gevoelig object wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel (V-Stacks vergunning). Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij van 18 december 2006.

In de Wgv is in artikel 14 bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerking stellen van de veehouderij op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Deze vaste afstanden tussen de woning en het veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omringende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was. De op te richten woningen zijn in alle gevallen gelegen op een afstand van meer dan 100 meter tot de intensieve veehouderij. De gemeente Oss heeft het voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat de projectlocatie thans de enige veehouderijlocatie in de omgeving is.

5.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is

daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen en niet de kans op gewonden. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. Mobiel of stationair, harde normen of richtwaarden. De relevante typen zijn:

1. bedrijven
2. vervoer van gevaarlijk stoffen (per spoor, over de weg, het water)
3. hoogspanningslijnen
4. ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Bedrijven: Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI)

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of de projectlocatie is gelegen binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. In een straal van 300 meter van de projectlocatie zijn geen inrichtingen gelegen waarop het BEVI van toepassing is verklaard. In de nabijheid van de projectlocatie zijn geen bedrijven aanwezig die de herontwikkeling naar woningbouw zouden kunnen belemmeren.

Transport: vervoer per spoor

Door het plangebied loopt de spoorverbinding 's-Hertogenbosch-Nijmegen. Deze verbinding heeft een geluidszone van 300 meter aan weerszijden van het spoor. Bovendien vindt er over het spoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand van de projectlocatie tot het spoor bedraagt meer dan 2,5 kilometer. Er is dan ook geen sprake van zones langs het spoor die van invloed zijn op de herontwikkeling van de locatie.

Transport: vervoer per water en per weg

Relevante routes waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd binnen de gemeente Oss zijn de Maas, het Burgemeester Delenkanaal, de snelweg A50, en de provinciale wegen: N625, N329, N626 en N277. De afstand tot de dichtstbijzijnde gelegen genoemde weg, de A50 bedraagt meer dan 600 meter. De afstand van de projectlocatie tot aan de genoemde waterwegen bedraagt meer dan 600 meter. Derhalve is er geen sprake van gevaar.

Transport: buisleidingen en hoogspanningsmasten

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is ook de ligging van buisleidingen van belang. De regelgeving omtrent buisleidingen en de externe veiligheid is momenteel aan veranderingen onderhevig. Vooralsnog dient te worden uitgegaan van de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen'. In deze circulaire zijn veiligheidsafstanden opgenomen voor transportleidingen waarin aardgas onder hoge druk wordt getransporteerd. Binnen de gemeente is één hoogspanningsleiding van 150 kV gelegen. Naast deze hoogspanningsleiding is een zone van 80 meter gelegen waarbinnen geen gevoelige bestemmingen, zoals woningen mogen worden opgericht.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is nagegaan met welke richtafstanden in het kader van 'bedrijven en milieuzonering' eventueel rekening gehouden moet worden. Conform de VNG-publicatie geldt de richtafstand tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. In dit geval wordt van de grens van de feitelijke bedrijven en van de grens van het perceel van de geprojecteerde woningen uitgegaan. De woningen zijn gelegen buiten de te hanteren afstanden in het kader van de publicatie Bedrijven en milieuzonering.

5.8 Financiële uitvoerbaarheid

Met de gemeente Oss worden door de initiatiefnemers overeenkomsten gesloten waarin afspraken met betrekking tot de toepassing van het beleid zoals gesteld in de notitie Buitengebied in Beweging en kostenverhaal zijn geregeld, waaronder sloopkosten, plankosten, infrastructurele kosten, aanleg nutsvoorzieningen en planschadeverhaal. Ten behoeve van de oprichting van de woningen in het kader van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling is in een taxatie opgesteld. Deze taxatie behoort als vertrouwelijke, separate bijlage bij deze onderbouwing.

BIJLAGE