

BESTEMMINGPSLAN

Stationsstraat 5 Berghem - 2022

Toelichting



Bestemmingsplan Stationsstraat 5 Berghem– 2022

Vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofstuk 1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofstuk 2.	Bestaande situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Bestaande situatie.....	9
Hoofstuk 3.	Toelichting op het plan	10
3.1.	Beoogde situatie	10
3.2.	Stedenbouwkundige karakteristiek	11
3.3.	Functionele karakteristiek	12
Hoofstuk 4.	Ruimtelijk beleidskader	13
4.1	Wettelijk kader.....	13
4.2	Rijksbeleid.....	15
4.3	Provinciaal beleid	16
4.4	Gemeentelijk beleid.....	19
Hoofstuk 5.	Omgevingsaspecten.....	25
5.1	Landschap.....	25
5.2	Natuur.....	27
5.3	Archeologie en Cultuurhistorie	31
5.4	Mobiliteit en parkeren.....	34
5.5	Water.....	35
5.6	Defensie	37
5.7	Milieuaspecten	38
5.8	Milieueffectrapportage (M.e.r.).....	52
Hoofstuk 6.	Toelichting op de regels	55
6.1	Algemeen	55
6.2	Regels	55
Hoofstuk 7.	Handhaving	57
7.1	Beleidskader	57
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma.....	57
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	58
Hoofstuk 8.	Economische uitvoerbaarheid	59
Hoofstuk 9.	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
9.1	Omgevingsdialoog	60
9.2	Vooroverleg.....	60
9.3	Inspraak.....	62
9.4	Zienswijzen.....	62
9.5	Ambtshalve wijzigingen.....	62

BIJLAGEN

Bijlage 1: Cultuurhistorische analyse met waardenstelling

Bijlage 2: Aeries berekening

Bijlage 3: Watertoets

Bijlage 4: Geurberekening voorgrondbelasting

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï

Bijlage 6: Flora en Faunaininspectie

Bijlage 7: LIR berekening (kwaliteitsverbetering)

Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Stationsstraat 5 Berghem – 2022



Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

Hoofstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Stationsstraat met de Deursenseweg, aan de Stationsstraat 5, staat een voormalig pakhuis. Het pand is omstreeks 1920 gebouwd en is tot aan 1968 in gebruik geweest als pakhuis. Omstreeks 1969 is het pakhuis omgebouwd tot een werkplaats met magazijn. De werkplaats is inmiddels echter niet meer als zodanig in gebruik. Gelegen in een woonomgeving valt het huidige bedrijfspand uit de toon.

Gezien de leeftijd van het pand, de bouwstijl en de historie kan gesteld worden dat het pand van cultuurhistorische waarde is. Om het cultuurhistorische pand te behouden en te renoveren wil initiatiefnemer er twee woningen in realiseren. Dit om enerzijds verloedering en leegstand van het pand te voorkomen en anderzijds aan te sluiten bij de toenemende vraag naar (betaalbare) woningen. Initiatiefnemer wil zelf in een van de woningen gaan wonen. Het renoveren en verbouwen van het pand tot woningen draagt tot slot bij aan het behoud van dit cultuurhistorisch waardevol gebouw.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient de huidige bedrijfsbestemming gewijzigd te worden in een woonbestemming zodat bedrijfsactiviteiten voor de toekomst zijn uitgesloten en de huidige bebouwing kan worden gebruikt voor woondoeleinden, in het bijzonder voor het gebruik als zijnde nieuwe burgerwoningen.



Afbeelding 1. Ligging Stationsstraat 5 Berghem

Om de voorgenomen ontwikkeling in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. Deze toelichting dient als motivering bij de te doorlopen procedure van het bestemmingsplan. De bijbehorende regels en verbeelding vormen het juridisch-planologisch bindende deel.

1.2 Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gehucht Duurendseind. Dit gehucht ligt ten oosten van Berghem en ten noorden van de het spoorwegtraject Nijmegen – 's-Hertogenbosch. Het plangebied is gelegen in het zuiden van dit gehucht, aan de Stationsstraat 5. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Berghem, sectie D en perceelnummer 488.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied en omgeving met plangebied rood omlijnd

In het noorden wordt het plangebied begrensd door woning Deursenseweg 1 en in het oosten door de woning Stationsstraat 3. In het oosten grenst het plangebied aan de Deursenseweg, waaraan aan de overzijde van de weg weides zijn gelegen. Ten oosten van deze weides zijn nog een drietal woningen gelegen. In het zuiden grenst het plangebied aan de Stationsstraat, waaraan aan de overzijde eveneens woningen zijn gelegen.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

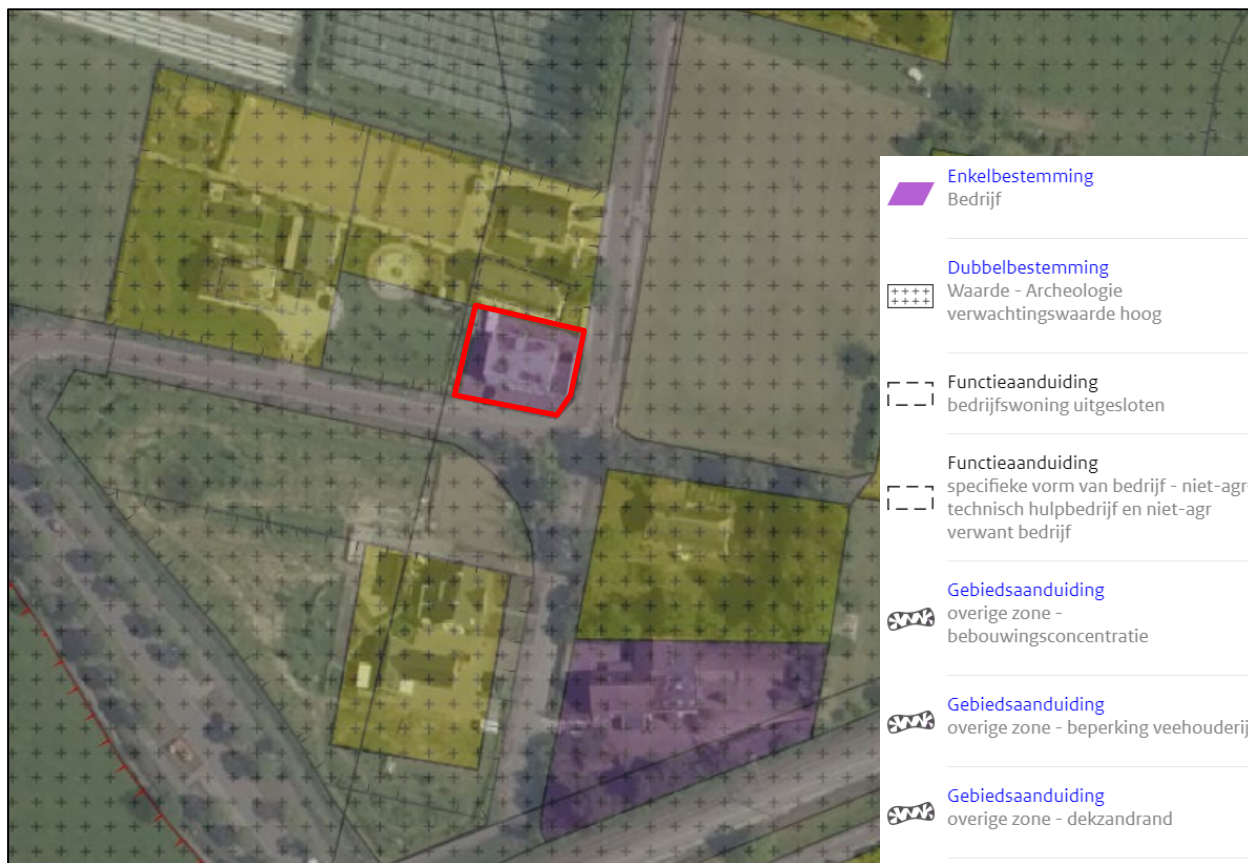
Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Stationsstraat 5 Berghem – 2022' gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Tabel 1. bestemmingsplannen en herzieningen ter plaatse van het plangebied

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
<i>Buitengebied Oss – 2020</i>	16 april 2020
<i>Parapluplan Geitenhouderijen – 2019</i>	5 maart 2020
<i>Partiële herziening 1 buitengebied Oss - 2010</i>	31 oktober 2013
<i>Buitengebied Oss 2010</i>	21 januari 2010

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Oss – 2020” en is daarin bestemd als ‘Bedrijf’ en voorzien van de functieaanduidingen ‘bedrijfswoning uitgesloten’ en ‘specifieke vorm van bedrijf – niet-agrarisch-technisch hulpbedrijf en niet-agrarisch verwant bedrijf’. Daarnaast is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – bebouwingsconcentratie’, ‘overige zone – beperking veehouderij’ en ‘overige zone – dekzandrug’.



Afbeelding 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied rood omlijnd

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven waarbij uitsluitend de bedrijvigheid is toegestaan uit bijlage 2 behorende bij de regels. Per bestemmingsvlak is één bedrijf en één bedrijfswoning toegestaan tenzij anders aangegeven op de verbeelding. In dit specifieke geval zijn geen bedrijfswoningen toegestaan door de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’.

Het gebruiken van de locatie voor woondoeleinden is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Het realiseren van twee woningen is op basis van het huidige bestemmingsplan dan ook niet mogelijk.

Hoofstuk 2. Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het gehucht Duurendseind is ontstaan als een kampongting. De kampongtingen zijn ontstaan door individuele boeren die zich op een geschikte plek vestigden en vervolgens de plek hebben ontgonnen. Bij dit type ontgingen ontstonden dan ook kleine akkers met verspreide agrarische bebouwing. Deze agrarische ontginningen waren onregelmatig van vorm en werden door houtwallen begrensd.

Aanvankelijk ontstaan als kleinschalig agrarisch gebied is Duurendseind daarna uitgegroeid tot een gehucht. Het woongehucht is gelegen in een gebied met voornamelijk grootschalige agrarische functies. Het gebied waarin Duurendseind is gelegen is zeer waardevol door het open karakter tussen de bebouwingsconcentraties en de aanwezige bouwkundige elementen.

Voor het initiatief is een onderzoek naar het ontstaan en de geschiedenis van het pand aan de Stationsstraat 5 in Berghem uitgevoerd (zie bijlage 1). De cultuurhistorische analyse met waardenstelling van het gebouw betreft een verkennende analyse en waardering van het totale gebouw, interieur en exterieur en de directe omgeving van het pand. Hieronder wordt de historie van de locatie en het pand toegelicht.

In 1881 werd er in Duurendseind een station opgericht voor reizigersverkeer aan de nieuwe railverbinding Den Bosch – Nijmegen. In 1906-1907 werd dit station uitgebreid met een laad- en losplaats voor goederen. Nadat in 1938 werd gestopt met het personenvervoer, bleef het station nog enkele tientallen jaren (tot 1965) in gebruik voor goederenvervoer.

Het pand aan de Stationsstraat 5 is omstreeks 1920 gebouwd door een afdeling van de Noordbrabantse Christelijke Boerenbond (NCB). Het pand is opgericht als pakhuis voor de opslag en overslag van de landbouwgoederen, die hier via het nabij gelegen station, naar de veiling werden getransporteerd. Het gebouw was in de oorspronkelijke opzet dan ook voorzien van een laadperron aan de zuidelijke gevel. Zowel boven de zuidelijke als boven de noordelijke gevel was een hijsinstallatie, ondergebracht in een door de goot stekend dakhuis met zadeldak.



Afbeelding 4. Impressie pand Stationsstraat 5 circa 1940



Afbeelding 5. Impressie pand Stationsstraat 5 circa 1953

Het pand tot aan 1968 in gebruik geweest als pakhuis. Omstreeks 1969 is het pakhuis omgebouwd tot een werkplaats met magazijn en in gebruik genomen door een aannemersbedrijf. De begane grond van het pand is tijdens de verbouwing in gewijzigd tot werkplaats. De verhoogde vloer werd, net als het laadperron aan de zuidgevel, verwijderd. De werkplaats is inmiddels echter niet meer als zodanig in gebruik en staat nu leeg.

Als in hoofdvorm redelijk bewaard gebleven pakhuis uit omstreeks 1920 heeft het pand enige bouwhistorische waarde. De bouwgeschiedenis is leesbaar gebleven in het exterieur en interieur van het pand. Hoewel het gebouw in de loop der tijd diverse (soms ingrijpende) wijzigingen heeft ondergaan, is de

kenmerkende pakhuis architectuur met sobere bakstenen gevels herkenbaar gebleven. Het voormalige pakhuis heeft dan ook een belangrijke cultuurhistorische waarde als een tastbare herinnering aan de sociaaleconomische geschiedenis van de provincie Noord-Brabant. Gezien de leeftijd van het pand, de bouwstijl en de historie kan gesteld worden dat het pand van cultuurhistorische waarde is.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Stationsstraat 5 in Berghem. De locatie is omstreeks 1920 bebouwd met de huidige bebouwing, dat in de loop der jaren enigszins is aangepast. De locatie is gelegen op het midden van het perceel en heeft een oppervlakte van circa 300 m². Aan de zuid- en westzijde is de locatie voorzien van klinkerverharding. De rest van het perceel is onverhard.



Afbeelding 6. Luchtfoto projectgebied

De oorspronkelijke gevelindeling ten zuiden is in de huidige situatie slechts nog gedeeltelijk aanwezig. Uiterst links op de begane grond is een dichtgezet venster herkenbaar in het metselwerk. De oorspronkelijke entree rechts hiervan is nog aanwezig, weliswaar met een gewijzigde invulling. Boven zowel het dichtgezette vensters als de entree is een anderhalf steens strek uitgevoerd. Op de verdieping zijn vier vensters aanwezig met geheel vernieuwde invullingen. Het tweede venster van rechts was in de oorspronkelijke opzet een hijsluik.



Afbeelding 7. Zuidgevel bestaande situatie



Afbeelding 8. Noordgevel bestaande situatie

Het pand heeft in de huidige situatie dan ook nog de kenmerken van het sober uitgevoerde pakhuis en de kenmerkende pakhuis architectuur is dan ook herkenbaar gebleven.

Hoofstuk 3. Toelichting op het plan

3.1. Beoogde situatie

Aan de Stationsstraat 5 in Berghem staat een leegstaand bedrijfspand. Structurele leegstand van bebouwing kan leiden tot verloedering en verpaupering van de omgeving en van het pand. In veel gevallen loopt de staat van onderhoud van leegstaande panden en hun buitenruimte snel terug. Voor het behoud van dit monumentale pand is het dan ook noodzakelijk om leegstand en de daarmee samenhangende verloedering en verpaupering te voorkomen.

Daarnaast is in de gemeente Oss grote vraag naar woonruimte. De woningmarkt is flink aangetrokken waardoor de woningbehoefte hoger is dan het woningaanbod. Het ombouwen van (voormalige) bedrijfspanden kan een oplossing bieden voor enerzijds de leegstand en anderzijds het woningtekort.

Het voornemen bestaat dan ook om het bedrijfspand te renoveren en te verbouwen tot twee woningen. Hiermee is tijdig een nieuwe functie voor het gebouw gevonden, wat leegstand voorkomt. Daarnaast worden twee woningen opgericht die een bijdrage leveren aan het woningtekort in de gemeente Oss.

Het pand is van cultuurhistorisch belang en met name de herinneringswaarde speelt een belangrijke rol. Ook in de huidige aangetaste vorm herinnert het gebouw nog duidelijk aan de oorspronkelijke industriële bestemming en aan de sociaaleconomische geschiedenis van de provincie Noord-Brabant. Het is een nog tastbaar relict van de emancipatie van de katholieke Brabantse boer, het ontstaan van de standsorganisatie Noordbrabantse Christelijke Boerenbond (NCB) en de ontwikkeling van een doelmatiger agrarische bedrijfsvoering. Zoals gezegd is er geen vergelijkbaar voorbeeld van een dergelijk object meer aanwezig in Berghem.

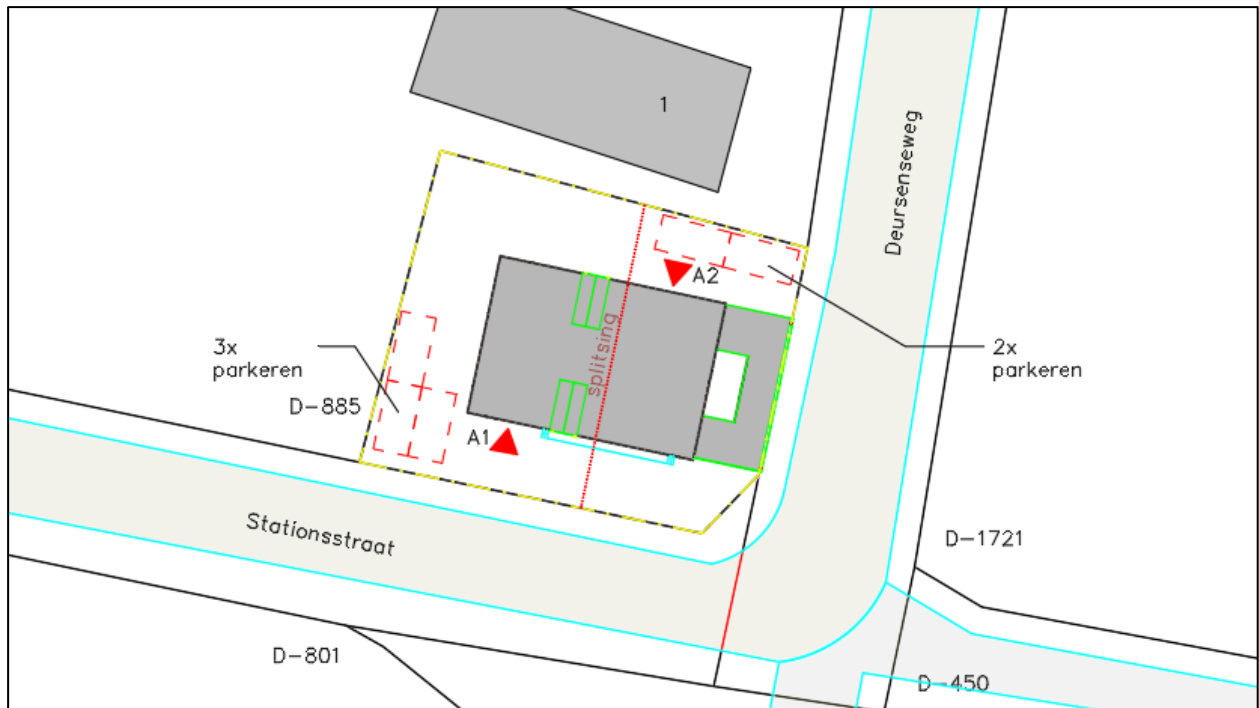


Afbeelding 9. Impressie van het bouwplan

Het is dan ook belangrijk dat de karakteristieke kenmerken aan de buitenzijde van het pand in ere worden hersteld. Er is voornamelijk sprake van een in pandige verbouwing, maar aan de buitenzijde zullen ook werkzaamheden worden gedaan waarmee de missende karakteristieke details weer worden teruggebracht zoals het vroeger origineel was.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. Met het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is het niet langer mogelijk de locatie aan te wenden voor bedrijfsdoeleinden. Met de bestemmingswijziging wordt het wel mogelijk om de locatie te benutten voor woondoeleinden.

Inpandig wordt het pand verbouwd tot twee woningen. Daarvoor wordt in het midden van het pand een scheidingsmuur geplaatst, zodat twee halfvrijstaande woningen ontstaan.



Afbeelding 10. Impressie woningsplitsing

Op 7 september 2021 is het rapport 'Cultuurhistorische analyse Stationsstraat 5 te Berghem' en het plan besproken in de erfgoedcommissie. De commissie erkent de cultuurhistorische waarden van het pand en geeft aan dat versterking van het industriële karakter een goed uitgangspunt is. Het bouwplan dient hier nog verder op uitgewerkt te worden.

3.2. Stedenbouwkundige karakteristiek

Het plangebied is gelegen aan de Stationsstraat 5 in het gehucht Duurendseind. Deze bebouwingsconcentratie bevindt zich ten oosten van de kern Berghem. Duurendseind is gelegen op de overgang van weilanden naar akkerbouwlanden. In de directe omgeving van Duurendseind zijn dan ook veel grote landbouwpercelen en agrarische bedrijven gelegen. Ook in de bebouwingsconcentratie waar de woonfunctie thans overheerst is de agrarische functie nog goed vertegenwoordigd door de aanwezigheid van grote landbouwpercelen tussen en rondom de bebouwing.

Binnen de bebouwingsconcentratie Duurendseind richt de gemeente zich voornamelijk op het versterken en behouden van de relatie tussen landschap en bebouwing. De landelijke karakteristiek en de historisch waardevolle bebouwing vormen uitgangspunt bij eventuele ontwikkelingen.

De locatie is bebouwd met een voormalig pakhuis, dat later na in gebruik is genomen als werkplaats. Gezien de historie, bouwstijl en leeftijd van het pand kan gesteld worden dat het cultuurhistorisch waardevol is. Het voornemen bestaat om dit cultuurhistorisch pand te renoveren en inpandig te verbouwen tot twee woningen. Met de renovatie en verbouwing van het pand worden de karakteristieke elementen aan de

buitenzijde tevens hersteld. Onderhavig initiatief draagt dan ook bij aan het behoud en herstel van dit cultuurhistorisch waardevol gebouw. De stedenbouwkundige karakteristiek blijft dan ook behouden c.q. zal worden versterkt.

3.3. Functionele karakteristiek

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied gelegen tussen de kernen Berghem en Herpen, in de bebouwingsconcentratie Duurendseind. In de directe omgeving zijn in de laatste decennia diverse burgerwoningen gerealiseerd. Er is dan ook sprake van een menging van oude boerderijen die zijn opgericht als agrarische nederzetting met daartussen nieuwere woningen.

In de omgeving van het plangebied overheerst de woonfunctie samen met de agrarische functie. Rondom het plangebied zijn diverse woningen gelegen die worden omringd door agrarische landbouwpercelen. In de ruimere omgeving zijn ook enkele (agrarische) bedrijven gelegen.

Het plangebied betreft momenteel een leegstaand bedrijfspand. Het voornemen bestaat om het bedrijfspand te renoveren en verbouwen tot twee nieuwe woningen. De huidige bedrijfsbestemming wordt in dat kader omgezet naar een woonbestemming.

De functionele karakteristiek in de beoogde situatie betreft dan ook wonen en daaraan ondergeschikte voorzieningen. Met het initiatief wordt aangesloten bij de overheersende woonfunctie. Het initiatief is daarmee passend binnen de functionele karakteristiek van de omgeving.

Hoofdstuk 4. Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 *Wet ruimtelijke ordening*

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingbesluit genomen worden;
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- Er is een drempel voor planschade van 2%;
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijkingbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

4.1.2 *Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ontwikkeling. In het Bro staat onder meer dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moeten houden met bijvoorbeeld cultuurhistorie of bodem. Verder staat in het Bro dat een plan moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een procesvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro art. 3.1.6 lid 2). "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling behelst het functioneel wijzigen van een bestaand pand. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De bestemmingswijziging is dan ook niet in strijd met de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Onderhavig bestemmingsplan maakt niet meer dan 11 nieuwe woningen mogelijk (maximaal twee nieuwe woningen) en betreft daarom geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. Er hoeft in het kader van de nieuwe woningen ook niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

- Rijkswaarwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor. Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen. Geconcludeerd kan worden dat het Barro niet van toepassing is op onderhavig plan.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn.

Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Doorwerking plangebied

Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De visie beschrijft de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen.

De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurlijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdpogingen gesteld:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een 'klimaatproof' Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het aanwezige bedrijfspand wordt in dat kader herbestemd voor woondoeleinden. Hiermee is tijdig een nieuwe functie voor het bedrijfspand gevonden, wat leegstand voorkomt. Daarnaast worden twee woningen opgericht die een bijdrage leveren aan het woningtekort in de gemeente Oss.

Het beëindigen van de bedrijvigheid en het wijzigen van de betreffende bestemming naar een woonbestemming past binnen de visie van Noord-Brabant. Ook het inpandig realiseren van twee woningen past binnen de visie van Noord-Brabant omdat het, al is het maar op kleine schaal, bijdraagt aan de forse provinciale woningbouwopgave.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Het plangebied ligt in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'landelijk gebied – gemengd landelijk gebied' heeft.

Daarom zijn de regels uit Afdeling 3.1 *Algemeen* en Afdeling 3.7 *Maatwerkbepalingen* relevant.

In Artikel 3.9 *Kwaliteitsverbetering landschap* van Afdeling 3.1 is het volgende opgenomen:

- Lid 1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
- Lid 2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
- a. Dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
 - b. De afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.
- Lid 3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:
- a. De op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
 - b. Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. Het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. Het wegnemen van verharding;
 - e. Het slopen van bebouwing;
 - f. De realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
 - g. Het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Doorwerking plangebied

In artikel 3.9 lid 3 is opgenomen dat een verbetering van de landschappelijke kwaliteit het behouden en herstellen van cultuurhistorische waardevolle bebouwing kan omvatten. Het pand is omstreeks 1920 gerealiseerd en is van historisch belang. Gezien de historie, de bouwstijl en de leeftijd van het pand betreft het een cultuurhistorisch waardevol pand. Het cultuurhistorische pand staat momenteel leeg waardoor de kans op langdurige leegstand en verloedering aanwezig is. Het voornemen bestaat om het pand te renoveren en inpandig te verbouwen tot twee woningen. Dit om enerzijds leegstand van het pand te voorkomen en anderzijds aan te sluiten bij de toenemende vraag naar (betaalbare) woningen voor onder andere starters. Gesteld kan worden dat met het transformeren van het bedrijfspand tot twee woningen een kwaliteitsverbetering wordt geleverd. Het cultuurhistorisch waardevol pand blijft namelijk behouden, de karakteristieke elementen aan de buitenzijde worden hersteld en leegstand en verpaupering van het pand wordt voorkomen.

In Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit van Afdeling 3.7 is het volgende opgenomen:

Lid 1. Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;
- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overvloedige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77;
- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Lid 2: De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 - I. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
 - II. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekaai; en
 - III. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekaai tot de mogelijkheden behoort;
- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;
- c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
 - I. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
 - II. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
 - III. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;
 - IV. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;
 - V. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
 - VI. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
 - VII. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.
- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

Lid 3: Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt; of
- b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Lid 4: Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
- b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- c. artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste lid, onder a.

Doorwerking plangebied

In artikel 3.78 lid 2 sub a is opgenomen dat de realisatie van een woning mogelijk is mits de woning wordt gerealiseerd op een aanvaardbare locatie, er sprake is van een fysieke tegenprestatie en moet onderzocht worden of de ontwikkeling tot een ruimte voor ruimte kavel mogelijk is op betreffende locatie.

Het plangebied is gelegen tussen de kernen Berghem en Herpen, in de bebouwingsconcentratie Duurendseind. In de directe omgeving zijn in de laatste decennia diverse burgerwoningen gerealiseerd, waardoor de woonfunctie overheerst. Gelegen in een woonomgeving valt het huidige bedrijfspand uit de toon. Met het initiatief worden de bedrijfsactiviteiten formeel beëindigd en voor de toekomst uitgesloten. Daarnaast wordt aangesloten bij de overheersende woonomgeving. Derhalve is sprake van een aanvaardbare en passende locatie waarbij woningen op deze locatie een zeer passende invulling bieden.

De locatie is bebouwd met een voormalig pakhuis dat van cultuurhistorisch belang is. De aanwezigheid van cultuurhistorische waarden is aangetoond middels het rapport 'Cultuurhistorische analyse Stationsstraat 5 te Berghem' dat opgenomen is als bijlage 1 behorende bij dit bestemmingsplan. Ook de erfgoedcommissie erkent de aanwezige cultuurhistorische waarden van het pand.

De locatie is echter niet meer als zodanig in gebruik en staat leeg. Voor het behoud van dit monumentale pand is het dan ook noodzakelijk om verdere leegstand en de daarmee samenhangende verloedering en verpaupering te voorkomen. Het renoveren en verbouwen van het pand tot twee woningen voorkomt (langdurige) leegstand van het pand en draagt daarmee bij aan het behoud van dit cultuurhistorisch waardevol pand.

Met het initiatief is dan ook al in bepaalde mate sprake van een fysieke tegenprestatie doordat de bedrijvigheid op deze locatie wordt beëindigd en een cultuurhistorisch pand wordt gerenoveerd en behouden blijft. Daarnaast wordt voor beide woningen een fysieke tegenprestatie geleverd die qua omvang gelijk is aan een halve ruimte-voor-ruimte kavel. De hoogte van deze tegenprestatie is vastgelegd in een LIR berekening. De LIR berekend is bijgevoegd als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan.

Voldaan wordt aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015

De gemeente Oss heeft een omvangrijk buitengebied. In de afgelopen jaren zijn de buitengebieden van Oss, Lith en Geffen samengevoegd. Voor de afzonderlijke buitengebieden waren al structuurvisies opgesteld. Het is belangrijk dat de gemeente een integrale visie heeft op het totale buitengebied van de gemeente Oss. Deze visie is samengekomen in de 'Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015'. Het plangebied van deze structuurvisie is het totale buitengebied van de gemeente Oss, met uitzondering van motorcrosscircuit Nieuw-Zevenbergen en vakantiepark Herperduin. De structuurvisie biedt de juridische basis voor financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie zijn doelstellingen opgenomen die moeten leiden tot een robuuste en duurzame ruimtelijke structuur voor een vitaal en multifunctioneel buitengebied. Dit moet resulteren in:

- Een vitaal buitengebied, waar een goed evenwicht is tussen alle aanwezige functies zoals landbouw, toerisme, recreatie, natuur, water en wonen
- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor verscheidenheid, ruimte en landelijkheid
- Een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal, komgebied, dekzandrand en dekzandrug

- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische structuren en elementen
- Gebieden met blijvende ruimte en mogelijkheden voor (grondgebonden) landbouw, met name binnen het primaire agrarisch gebied
- Voldoende afstand tussen slecht verenigbare functies zoals wonen en intensieve veehouderij
- De instandhouding van de leefbaarheid door het zorgvuldig en afgewogen bieden van ruimte aan nieuwe economische dragers
- Nieuwe impulsen voor toerisme en recreatie, met bijzondere aandacht voor versterking van de recreatie in de Maashorst en het Maasgebied en het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad Oss en toeristisch-recreatieve verbindingen tussen kernen op afstand van de Maas en de Maasdijk
- Het bieden van ruimte voor waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit

De bovenstaande doelstellingen worden doorvertaald naar een ontwikkelingsvisie per landschapstype. De gemeente Oss maakt onderscheid tussen:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug
- Primair agrarisch gebied

Per landschapstype is een gebiedsbeschrijving, een ruimtelijke en een functionele visie opgenomen. Naast de visies per landschapstype zijn er ook ontwikkelingsvisies opgesteld per bebouwconcentratie. Per bebouwingsconcentratie is een beschrijving van de ruimtelijke situatie van het gebied gegeven, evenals een visie over landschappelijke kenmerken en de mogelijkheden voor ontwikkelingen en transformaties. De gemeente beschrijft in welke bebouwingsconcentraties de realisatie van nieuwe woningen ruimtelijk voorstelbaar is. Daarnaast geeft de gemeente aan welke andere functies eventueel mogelijk zijn. Uitgangspunt is nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. In hoofdlijn zijn de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied beperkt tot drie mogelijkheden: in de vorm van een stedelijke ontwikkeling binnen zoekgebied verstedelijking, in de vorm van een ruimte-voor-ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie, of met de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking.

Het gebied waarin het plangebied is gelegen wordt in de structuurvisie aangeduid als 'dekzandrand'. De dekzandrand is een overgangszone tussen het lager gelegen kleigebied en de hoger gelegen dekzandrug. De dekzandrand is van oudsher een geschikte bewoningsplaats. Er zijn in dit gebied veel archeologische waardevolle nederzettingsresten gevonden (en nog te verwachten). Ook zijn er oude verkavelingspatronen, houtwalstructuren en oude boerderijen te vinden. De dekzandrand is een intensief bewoond gebied. De dekzandranden kenmerken zich van oorsprong door een kleinschalige opbouw, met een halfopen karakter. Rond de kernen en bebouwingsconcentraties liggen oude ontginningen met een onregelmatig verkavelingspatroon.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in het in pandig verbouwen van een cultuurhistorisch waardevol pand tot twee woningen. Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing en / of nieuw ruimtegebruik. Het halfopen karakter van de omgeving blijft derhalve behouden. Het initiatief is daarmee passend binnen de Structuurvisie Buitengebied Oss.

4.4.2 Woonvisie Gemeente Oss 2020

De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. De woonvisie 2020 bestendigt de visie en ambities uit de Woonvisie 2013 en plaatst deze in het huidige tijdsgewricht. Daarbij geeft de Woonvisie 2020 de richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan vier ambities uitvoering geven:

- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving in bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.** Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.** Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen.
- **Versterking van de woonfunctie van Oss,** ook in regionaal opzicht.

Wonen is in beginsel een stedelijke functie en hoort in de stad Oss en de andere kernen van de gemeente thuis. Door sterk te sturen op inbreiding en herstructurering wordt de stedelijke structuur versterkt en (onnodige) verstening van het buitengebied tegen gegaan.

Doorwerking plangebied

Het initiatief voorziet in het transformeren van een bedrijfspand tot twee woningen. In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente Oss transformatie van bestaande gebouwen naar wonen een toenemend deel uitmaakt van het woningbouwprogramma. Deze herstructurering biedt ook kansen voor het vergroten van de differentiatie van de woningvoorraad in bestaande wijken (thema 3, ad 2). Het oprichten van de twee woningen binnen een bestaand bedrijfspand sluit derhalve aan bij het vergroten van de differentiatie van de woningvoorraad. Het initiatief is daarmee passend binnen de woonvisie van de gemeente Oss.

4.4.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss sinds 2012 de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss, actualisatie 2020. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. In 2019 zijn de uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen geactualiseerd (PFM Wonen, actualisatie december 2019). Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte, ontwikkelingen en de prognoses.

Enkele uitgangspunten van PFM Wonen Oss zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepaalt de gemeente het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemt de gemeente af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maakt de gemeente Oss op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën weegt de gemeente mee.
- De omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant. De meest recente prognose is van mei 2017 en geeft een bandbreedte voor de opgave: Laag (autonome opgave woningvoorraad vanuit bevolkingsprognose) en hoog (autonome opgave + inlopen huidige tekorten). We richten ons voor de komende 10 jaarsperiode op de opgave op basis van de

hoge prognose. Dit is het kader waarbinnen de gemeente Oss woningbouw in een bestemmingsplan afwegen.

- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken¹. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus, Oss als woongemeente versterken.

Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast heeft de gemeente Oss ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Verantwoording Wonen

Het plangebied ligt in het gehucht Duurendseind. Duurendseind valt in de PFM Wonen Oss onder het Stedelijk gebied Oss-Berghem. De woningbouwopgave voor het stedelijk gebied Oss-Berghem tot 2030 heeft een bandbreedte van ongeveer 2.800 en 3.650 woningen. De bestaande plancapaciteit is voor deze periode circa 2.150 woningen groot. De nadruk in de opgave ligt bij de goedkopere woningen, zowel in de huur als koop. Voor het toevoegen van woningen ligt de nadruk onder andere op (binnenstedelijke) herstructurering. Met herstructurering worden bestaande gebouwen of terreinen aangepast aan de behoeften van een nieuwe markt. Met onderhavig initiatief wordt een bedrijfspand getransformeerd tot twee woningen. Dit om enerzijds verdere leegstand van het pand te voorkomen en anderzijds aan te sluiten bij de toenemende vraag naar (betaalbare) woningen. Er is derhalve sprake van herstructurering. Het initiatief is passend in de PFM Wonen Oss.

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw aan de Stationsstraat vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 4.1.2)

De toevoeging van twee woningen is vanuit het beleid voor wonen toelaatbaar mits de ontwikkeling passend is bij de organische ruimtelijke structuur van de kernen (ruimtelijk en stedenbouwkundig voorstelbaar). Dit is hier het geval.

Uit jurisprudentie blijkt dat functiewijziging van een bestaand pand en de toevoeging van een zeer beperkt aantal woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft in de zin van Bro art. 3.1.6 lid 2. Een verantwoording volgens de ladder voor Duurzame verstedelijking is niet nodig.

¹ Onder andere het regionaal perspectief op bouwen en wonen (2019) en de Regionale Woningmarktmonitor 2018, het Regionale Woningmarktonderzoek (2019).

Doorwerking plangebied

Met onderhavig initiatief worden twee woningen gerealiseerd in een bestaand bedrijfspand. De woningen die ontstaan met het initiatief zijn passend in de omgeving waar de woonfunctie overheerst. De verbouwing van het bedrijfspand tot woningen vindt in pandig plaats waardoor de karakteristieke uiterlijke kenmerken van het pand behouden blijven. Het initiatief is passend binnen de ruimtelijke- en functionele structuur van de Stationsstraat en zijn omgeving. De woningen zijn passend binnen het PFM Wonen Oss.

4.4.4 Welstandsbeleid

Op 24 september 2020 is “Samen bouwen aan een mooi Oss, Nota uiterlijk van bouwwerken Oss 2020” vastgesteld.

Dit welstandsbeleid legt meer verantwoordelijkheid bij de inwoners en bedrijven van de gemeente Oss. Met deze nota geldt in principe voor het gehele grondgebied van de gemeente een welstandsvrij beleid. Nieuwe bouwaanvragen hoeven niet te worden voorgelegd aan het Adviesteam Architectuur om te worden getoetst aan ‘redelijke eisen van welstand’.

Er gelden drie uitzonderingssituaties:

- Bebouwing binnen beschermde stads- en dorpsgezichten;
- Monumenten en de panden in de directe omgeving van een monument (binnen een straal van 25 meter vanaf een monument);
- Bebouwing binnen gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt.
- In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

In het welstandsvrije deel van de gemeente blijft de mogelijkheid bestaan om bouwplannen voor te leggen aan het Adviesteam Architectuur voor een vrijblijvend welstandsadvies.

Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing zal worden getoetst. De verbouwplannen zullen niet vrijwillig aan het Adviesteam Architectuur worden voorgelegd.

4.4.5 Beleid aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds meer divers geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage 1 opgenomen bij de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

Hoofstuk 5. Omgevingsaspecten

5.1 Landschap

5.1.1 *Nota Landschapsbeleid*

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. De Nota Landschapsbeleid zorgt voor een beleidskader welke een sturende werking heeft bij ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen (bijvoorbeeld de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen) eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld. De gemeente wordt verder geconfronteerd met de aanleg (of juist verwijdering) van (landschaps)elementen door particulieren op agrarische percelen in het buitengebied. Dergelijke initiatieven komen vaak niet overeen met de ter plaatse aanwezige en te behouden landschappelijke kwaliteit (bijvoorbeeld behoud van openheid of gebruik van niet-inheemse boomsoorten). Goede toetsingskaders en sturingsinstrumenten zijn voor bescherming maar ook voor ontwikkeling van het landschap onmisbaar.

In de Nota Landschapsbeleid wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. De verschillende deelgebieden zijn:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

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

Het gebied waarin het plangebied is gelegen wordt aangeduid als 'dekzandrand'. De dekzandrand is een overgangszone van het lagergelegen kleigebied naar de hoger gelegen dekzandrug. De dekzandgebieden zijn van oudsher de meest geschikte bewoningsplaatsen. Er zijn daarom ook veel archeologische waardevolle nederzittingsresten gevonden (en nog te verwachten), evenals oude verkavelingspatronen, (hout)walstructuren en oude boerderijen, met name in de noordelijke rand van de stad Oss.

In en rond de kernen en buurtschappen bevinden zich oude ontginningen en ontginningspatronen. Op grotere afstand van deze kernen en buurtschappen zijn later ontstane nieuwere, grootschaliger ontginningen te vinden.

De dekzandranden kenmerken zich van oorsprong door een kleinschalige opbouw, met een halfopen tot besloten karakter en met nabij de kernen een onregelmatig verkavelingspatroon. Het contrast tussen de historisch gegroeide patronen van de oude verbindingswegen en rafelige dorpsranden en de rationele lineaire elementen van de grootschalige ontginningen geven dit gebied een eigen ruimtelijke karakteristiek.

De gebieden op de dekzandrand kunnen een transformatie aan, verandering van het landschap is hier mogelijk. Op de dekzandrand kan een afwisselend en groen beeld worden gerealiseerd. Zo kan het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter weer worden teruggebracht. Het terugbrengen van de kleinschaligheid kan plaatsvinden door de aanplant van opgaand groen.

Aan de Stationsstraat 5 in Berghem staat een cultuurhistorisch waardevol pand. Het pand betreft een voormalig bedrijfspand dat momenteel leeg staat. Initiatiefnemer is dan ook voornemens om verdere leegstand en verloedering te voorkomen door een andere functie voor het pand te zoeken. Het ombouwen van (voormalige) bedrijfspanden kan een oplossing bieden voor enerzijds de leegstand en anderzijds het woningtekort. Het voornemen bestaat dan ook om het bedrijfspand in pandig te verbouwen tot twee woningen. Het renoveren c.q. verbouwen van het bedrijfspand tot woningen draagt bij aan het behoud van dit cultuurhistorisch waardevol gebouw waarmee sprake is van een kwaliteitsverbetering.

5.1.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant eist, bij een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied, een fysieke kwaliteitsverbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit staat in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. In januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. Dit regionale afsprakenkader is oorspronkelijk bedoeld als uitwerking van regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte. Het afsprakenkader geldt nog steeds.

Toepassingsbereik

De *notitie toepassingsbereik* vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie.

Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die de gemeente Oss regionaal heeft afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

Afspraken toepassingsbereik

1. De *notitie Toepassingsbereik* en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik.
2. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
3. Bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
 - Cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
 - Cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
 - Cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Afspraken kwaliteitsverbetering

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

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in verbouwen van een bedrijfspand tot twee woningen. In categorie 1 is opgenomen: *“vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing”*. Het pand betreft een pand van cultuurhistorische waarde zoals blijkt uit bijlage 1 behorende bij dit bestemmingsplan. Met het initiatief is al in bepaalde mate sprake van een kwaliteitsverbetering doordat de bedrijvigheid op deze locatie wordt beëindigd en een cultuurhistorisch pand wordt gerenoveerd en behouden blijft. Daarnaast wordt voor beide woningen een fysieke tegenprestatie geleverd die qua omvang gelijk is aan een halve ruimte-voor-ruimte-kavel. De hoogte van deze tegenprestatie is vastgelegd in een LIR berekening. De LIR berekend is bijgevoegd als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan. Voor het initiatief is een verdere inpassing of tegenprestatie niet benodigd.

5.2 Natuur

5.2.1 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Maar sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is dan ook belangrijk.

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000). Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming. Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.

5.2.2 Natuurtoets

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is gericht op de bescherming van kwetsbare natuurgebieden

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in enkele beroepszaken tegen Natura 2000-vergunningen die zijn gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021 (Kamerstuk 32 670, nr. 146). Het is een stevige uitspraak die per direct forse consequenties heeft voor individuele ondernemers, maar ook voor ambities van gemeenten, provincies en Rijksoverheid op het terrein van onder meer waterveiligheid, infrastructuur, woningbouw en klimaat. De uitspraak komt er op neer dat de PAS ‘gesneuveld’ is als aanpak en systeem voor vergunningverlening van stikstofvergunningen op basis van de Wet natuurbescherming. Hoewel er geen directe relatie lag en ligt tussen een bestemmingsplan en de PAS, is het sneuvelen van de PAS ook voor RO en bestemmingsplannen van belang, met name ook door de aandacht voor stikstof. Tot nu toe werd als ondergrens waaronder je geen Natuurvergunning nodig had (0,05 Mol/ha) ook in de RO vaak gebruikt om aan te tonen dat stikstof geen probleem was voor de voorgenomen planontwikkeling.

Flora en fauna

In de Wet natuurbescherming zijn dier- en plantsoorten beschermd tegen nadelige effecten van menselijk handelen. Indien de gesteldheid van beschermde dieren of planten wordt aangetast dienen er mogelijk maatregelen te worden genomen.

Om het voorkomen van flora en fauna in het plangebied aan te tonen is een flora- en faunainspectie² uitgevoerd (zie bijlage 6).

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016).

Voor alle zoogdieren de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Rijntakken, ligt op 14 kilometer afstand van het plangebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 14 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitatype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie.

Met onderhavig initiatief wordt een voormalig pakhuis dat de laatste jaren is gebruikt als werkplaats gerenoveerd en in pandig verbouwd tot twee woningen. Van zowel de huidige als nieuwe situatie is de uitstoot van NO_x bepaald. Uitstoot van NO_x vindt plaats door enerzijds de verwarming van de werkplaats en het verkeer van en naar de locatie en anderzijds door de verwarming van de woningen en het verkeer van en naar de woningen.

Gebruiksfasen

Huidige situatie

Voor het bepalen van het aardgasverbruik van de bedrijvigheid is gebruik gemaakt van standaarden, zoals onderzocht in het rapport 'Nieuwe benchmark energieverbruik utiliteitsgebouwen en industriële sectoren' van ECN (januari 2016). Hierin staat opgenomen dat een werkplaats gemiddeld 15 m³ per m² gas verbruikt. De werkplaats heeft een bedrijfsvloeroppervlak (BVO) van circa 300 m². Hiervan uitgaande kan er op de locatie per jaar circa 4.500 m³ gas verbruikt worden.

De calorische onderwaarde van aardgas in Nederland bedraagt 31.650 kJ/m³, waardoor bij verbranding voor de verwarming van het plangebied in de huidige situatie circa 142 GJ aan warmte wordt afgeleverd. Een Hr-ketel emitteert 18 g NO_x per GJ³, wat overeenkomt met 2,6 kg NO_x per jaar.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de functie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief

² Faunaconsult, Flora- en faunainspectie Stationsstraat 5 Berghem, 25 oktober 2021

(loods, opslag, transportbedrijf)' en het gebiedstype buitengebied in matig stedelijk gebied. Op basis van de kencijfers genereert een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf per etmaal minimaal 3,9 en maximaal 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² BVO. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het bedrijf dagelijks 17,1 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,6 voertuigen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat de emissie NO_x van het verkeer 0,8 kg/jaar bedraagt.

Nieuwe situatie

Volgens AERIUS Calculator leidt de realisatie van twee halfvrijstaande woningen tot een emissie NO_x van 4,3 kg/jaar.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de woningen is eveneens gebruik gemaakt van de CROW-publicatie. Er is uitgegaan van de functie 'koop, huis, twee-onder-een-kap' en het gebiedstype buitengebied in matig stedelijk gebied. Op basis van de kencijfers genereert één halfvrijstaande woning per etmaal minimaal 7,4 en maximaal 8,2 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereren de twee woningen dagelijks samen 16,4 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,2 voertuigen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door de toename van het verkeer de emissie NO_x 0,8 kg/jaar bedraagt.

Conclusie

Met de ingevoerde gegevens geeft AERIUS Calculator aan dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura2000 gebieden (zie bijlage 2). Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

Verbouwfase

Het voornemen bestaat om het bedrijfspand aan de Stationsstraat 5 inpandig te verbouwen tot twee woningen. Bij de realisatie van de woningen en de inrichting van het perceel wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof, deze emissie is berekend.

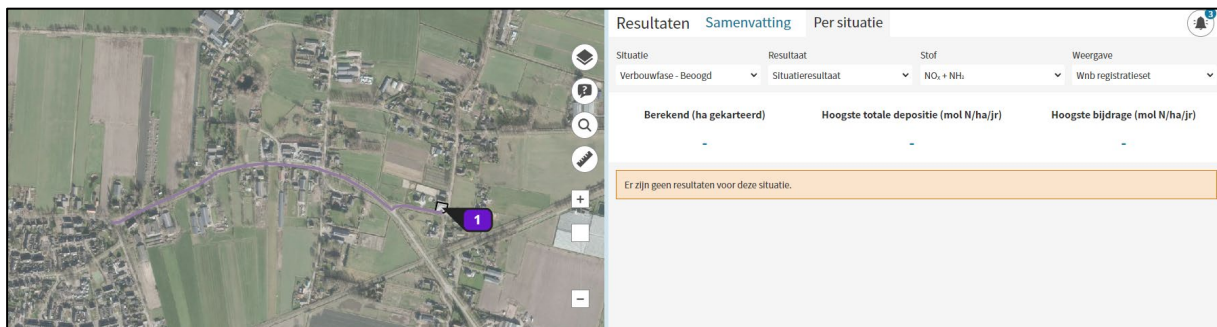
Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de aanpak van de openbare ruimte en de realisatie van woningen (tabel 11).

Tabel 2. Mobiele werktuigen

Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting (%)	Draaiuren	Totale emissie
Betonpomp	va. 2014	Diesel	200	50	8	0,8
Mobiele hijskraan	va. 2015	Diesel	100	50	8	0,4
Graafmachine	va. 2015	Diesel	100	60	10	0,5
Graafmachine	va. 2014	Diesel	200	60	10	1,0
Laadschop	va. 2015	Diesel	100	60	10	0,5
Laadschop	va. 2014	Diesel	200	60	10	1,1
AsfaltfreemACHINE	va. 2014	Diesel	150	60	2	0,2
Asfaltwerkinstallatie	va. 2015	Diesel	60	55	2	0,1
Wals	va. 2013	Diesel	50	40	3	0,3
Trilplaat	va. 2008	Benzine	10	40	10	0,2
Totaal						5,1

Ten tijde van de verbouwing vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Daarnaast kunnen ook nog overige bezoekers naar de locatie komen. Er is uitgegaan van 4 bedrijfsbusjes per etmaal (2 bedrijfsbusjes per woning).

Naar de locatie rijden ook diverse vrachtauto's voor het aan- en afvoeren van materialen. Er wordt uitgegaan dat op de drukste dag 10 vrachtwagens aanwezig zijn.



Afbeelding 11. Uitsnede berekening aanlegfase AERIUS Calculator

Met de ingevoerde gegevens geeft AERIUS Calculator aan dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief tijdens de verbouwing (zie bijlage 2).

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het Natuurnetwerk Nederland is veelal weer opgedeeld in provinciale natuurgebieden, zo ook Natuurnetwerk Brabant.



Afbeelding 12. Uitsnede kaart Natuurbeheerplan met daarop weergegeven het NNB

In de omgeving van het plangebied zijn diverse onderdelen van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) gelegen. Het meest dichtbij gelegen onderdeel bevindt zich op circa 515 meter ten noordoosten van het plangebied. Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant, dus ook niet van het Natuurnetwerk Nederland.

Daar de nieuwe woningen in een bestaand pand worden opgericht welke niet in of nabij het NNN is gelegen, vormt het initiatief derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNN.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt.

Het beschermingsregime voor de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees archeologische resten) net als de bescherming van gebouwde rijksmonumenten wordt opgenomen in de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet is het deel van de Monumentenwet 1988 dat gaat over de fysieke leefomgeving geregeld in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Het gaat om:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Het erfgoed in de ruimtelijke ordening wordt nu nog voor een belangrijk deel geregeld via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ruimtelijke plannen die toepassing hebben op cultureel erfgoed moeten passen binnen wettelijke kaders van de Erfgoedwet en ook de regelingen die in andere wetten en regelgeving is opgenomen, zoals de Wabo en het Bro.

5.3.2 Archeologiebeleid

Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van 25 oktober 2019 en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herzien 2016. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld. Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'archeologiebeleid' vastgesteld. In 2015 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. Dit was nodig vanwege de gemeentelijke herindeling met Maasdonk. Onderdeel van de vaststelling in 2015 is het rapport 'Actualisatie archeologiebeleid gemeente Oss, een herziene archeologische beleidskaart voor het nieuwe grondgebied van de gemeente Oss' (Goddijn, 2012). Aan de hand van onderzoeken, inzichten en boringen in het veld zijn de eerdere archeologische kaarten gedeeltelijk bijgesteld. Op de beleidskaart is sprake van meerdere beleidscategorieën (zie onderstaande tabel). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

Tabel 3. Archeologische verwachtingswaarde en de vrijstellingsgrenzen

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
<i>Archeologisch beschermd rijksmonument</i>	0 m ² / 30 cm -Mv
<i>Archeologisch (AMK-) monument</i>	
<i>Beschermde stadsgezichten</i>	35 m ² / 30 cm -Mv
<i>Historische stads-/dorpskern</i>	50 m ² / 30 cm -Mv
<i>Hoge verwachtingswaarde</i>	100 m ² / 30 cm -Mv
<i>Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein</i>	1000 m ² / 30 cm -Mv
<i>Middelhoge verwachtingswaarde</i>	
<i>Lage verwachtingswaarde</i>	5 hectare / 30 cm -Mv
<i>Reeds onderzocht</i>	Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.
<i>Verstoord</i>	Geen onderzoeksplicht

Volgens de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. Vanuit het archeologiebeleid geldt een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm beneden het huidige maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

5.3.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aan het bestemmingsplangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend. Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

Toetsing van de plannen

Met onderhavig initiatief worden twee woningen inpandig gerealiseerd. Doordat de verbouwing inpandig plaats vindt zijn waarschijnlijk geen bodemingrepen voorzien. Een archeologisch onderzoek lijkt dan ook niet nodig te zijn. Dit zal moeten blijken uit de (funderings)tekeningen die bij de vergunningsaanvraag worden ingediend.

Bestemmingsplanregels

De gemeente Oss vertaalt de wet en het archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Om het archeologisch traject te borgen blijft in dit deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' van kracht. Voor het gebied geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden huidig maaiveld archeologisch onderzoek nodig is.

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk orderingsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpassende veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith. Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Met de onder het kopje 'archeologie' genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Korthedshalve wordt naar het kopje 'archeologie: bestemmingsplanregels' verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is onderhavige locatie gelegen in de regio Maaskant. Deze regio maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap van de Maas met zandige oeverwallen en donken en lager gelegen open komgronden. Een gedeelte van regio Maaskant is onderdeel van het cultuurhistorisch landschap Beerse en Baardwijkse Overlaat. Zo ook onderhavig plangebied. De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

- Behoud open landschap;
- Behoud en beleefbaar maken van eendenkooien, dijken, waterlopen, wielen, en terpen;
- Natuurontwikkeling, waterberging en stedelijke uitbreiding afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van de Beerse Overlaat;
- Vergroten cultuurhistorische waardering door vergroting van beleving.

Onderhavige ontwikkeling tast deze specifieke cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied niet aan. De huidige bebouwing aan de Stationsstraat 5 in Berghem betreft een cultuurhistorisch waardevol pand (zie bijlage 1). Het voornemen bestaat om dit pand te behouden en in ere te herstellen (zie paragraaf 3.1). Het cultuurhistorisch waardevolle pand wordt namelijk inpandig verbouwd tot twee woningen. Hiermee wordt leegstand van het pand voorkomen doordat tijdig een nieuwe invulling is gevonden. Cultuurhistorie vormt daardoor geen belemmering.

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 Verkeer

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie is uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg is 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.

Verkeer: extra verkeersbewegingen

Het oprichten van de woningen in het cultuurhistorisch waardevolle pand heeft een effect op het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie. In de huidige situatie is sprake van een werkplaats met magazijn. In de beoogde situatie is het pand in gebruik als twee woningen, hierdoor verandert het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie.

Huidige situatie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de functie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)' en het gebiedstype buitengebied in matig stedelijk gebied. Op basis van de kencijfers genereert een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf per etmaal minimaal 3,9 en maximaal 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² BVO. Het bedrijfspand heeft een BVO van 300 m². Uitgaande van een worst-case benadering genereert het bedrijf dagelijks 17,1 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,6 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen).

Beoogde situatie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de woningen is eveneens gebruik gemaakt van deze publicatie. Er is uitgegaan van de functie 'koop, huis, twee-onder-een-kap' en het gebiedstype buitengebied is matig stedelijk gebied. Op basis van de kencijfers genereert één halfvrijstaande woning per etmaal minimaal 7,4 en maximaal 8,2 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereren de twee woningen dagelijks samen 16,4 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,2 voertuigen.

Er is in de nieuwe situatie sprake van een licht afname van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

Het plangebied is ontsloten aan de Stationsstraat. De Stationsstraat betreft een zijweg van de Burgemeester van Erpstraat. De Burgemeester van Erpstraat vormt samen met de Berghemseweg de verbindingsweg tussen de kernen Berghem en Herpen. Het plangebied is daarmee goed ontsloten.

Verkeer: ontsluitingswegen

Het plangebied is in de huidige situatie ontsloten middels een oprit aan de westzijde van het bedrijfsgebouw. Deze oprit blijft behouden voor de ontsluiting van de nieuwe woningen.

Het aantal verkeersbewegingen neemt lichtelijk af. Aangezien er sprake is van een lichtelijke afname van het aantal verkeersbewegingen kan gesteld worden dat de verkeersontwikkeling niet in het geding komt. Het aspect verkeer is geen beperkende factor voor de ontwikkeling.

5.4.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota 'Parkeernormen 2017' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Met het initiatief wordt voormalig pakhuis, thans in gebruik als werkplaats met magazijn verbouwd tot twee woningen. Voor halfvrijstaande woningen (koop, twee-onder-een-kap) geldt een parkeereis van 2,2 parkeerplaatsen per woning. In totaal dienen 5 parkeerplaatsen te worden opgericht. Op eigen terrein is voldoende ruimte om aan deze parkeereis te voldoen. Op eigen terrein worden dan ook 5 parkeerplaatsen gerealiseerd.

5.5 Water

5.5.1 Wetgeving en beleid

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het "verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan" (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGRP een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar beheersgebied. Het gaat om het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, grondwaterbeheer en waterbodembeheer. De regels zijn vastgelegd in de Keur (met Algemene- en Beleidsregels) in de vorm van een aantal gebods- en verbodsbepalingen.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water;
In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen. '.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Sinds 1 maart 2015 hanteert waterschap Aa en Maas onderstaande (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn opgenomen in 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm.

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
 1. Hergebruik
 2. Infiltratie/bergen
 3. Afvoer
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:
 1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 2. De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 4. De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

De digitale watertoets is ingevuld op www.dewatertoets.nl (zie bijlage 3). Het waterschap bekijkt aan de hand van de aangeleverde gegevens of in het plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied. De watertoets doorloopt de waterhuishoudkundige doelstellingen en levert mogelijk aandachtspunten en knelpunten op.

Het waterschap heeft in de watertoets het volgende aangegeven: *Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat het planvoornemen een functiewijziging betreft, de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 500 m² is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. Het waterschap verwacht daarom geen of weinig inhoudelijke opmerkingen te zullen hebben.*

Hemelwater

Voldaan moet worden aan het uitgangspunt van hydrologisch neutraal bouwen. Dit betekent dat er door het plan niet meer water mag worden afgevoerd vanuit het plangebied dan in de bestaande situatie. Vaak neemt het verhard oppervlak toe bij de realisatie van een nieuwbouwplan.

In dit geval wordt een bedrijfsgebouw gerenoveerd en inpandig verbouwd tot twee woningen. Er is geen sprake van het verhardingstoename. Het hemelwater wordt geloosd op het maaiveld in een bak met grind. Deze manier van het hemelwater afkoppelen blijft in stand.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Voor de woningen worden (indien benodigd) nieuwe aansluitingen op de riolering van de Stationsstraat aangelegd. Het rioleringsstelsel is voldoende van omvang om van slechts twee woningen en de daarmee gepaard gaande geringe toename aan afvalwater te kunnen verwerken.

5.6 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- Radarverstoringgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouw mogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit wijzigingsplan voldoende gewaarborgd.

Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

5.7 Milieuaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie?

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid
- Spuitzones

5.7.1 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.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. De richtafstandenlijst;
2. Twee omgevingstypen;
3. Een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren als het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Wonen betreffen een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. De nieuwe woningen die ontstaan met onderhavig initiatief kunnen wel milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van bestaande milieubelastende functies.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving (300 meter) is geïnventariseerd aan de hand van de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar.

Tabel 4. Milieubelastende bedrijven in de omgeving

Bedrijf	Adres	Aan te houden afstanden		Afstand tot plangebied
<i>Glastuinbouwbedrijf</i>	Deursenseweg 5	▪ Geur 10 meter ▪ Stof 10 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter		37 meter
<i>Hydrotherapie voor honden</i>	Stationsstraat 9		30 meter	58 meter
<i>Nutsvoorziening (32 BVO)</i>	Bieskamp 2	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter		135 meter
<i>Vleesveehouderij</i>	Halve Morgensstraat 15	▪ Geur 100 meter ▪ Stof 30 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 0 meter		210 meter
<i>Glastuinbouwbedrijf</i>	Bieskamp 4	▪ Geur 10 meter ▪ Stof 10 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter		195 meter
<i>Melkveehouderij</i>	Waterstraat 2	▪ Geur 100 meter ▪ Stof 30 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 0 meter		270 meter

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er zijn geen hindercontour die het plangebied overlappen. In de woningen kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en andere functies worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.7.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel.

Vanwege de bestemmingswijziging is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd (zie bijlage 8). Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen, bijmengingen of andere bijzonderheden waargenomen. Met laboratoriumonderzoek is aangetoond dat de boven- en ondergrond niet verontreinigd zijn (<Aw). Het grondwater is eveneens niet verontreinigd (<Sw).

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit geen belemmering te vormen voor een woonbestemming.

5.7.3 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)
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- 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.

³ Van Oort Bodemonderzoek BV Heesch, verkennend bodemonderzoek, Stationsstraat 5 Berghem, 9 november 2021, projectnummer: SST.323921

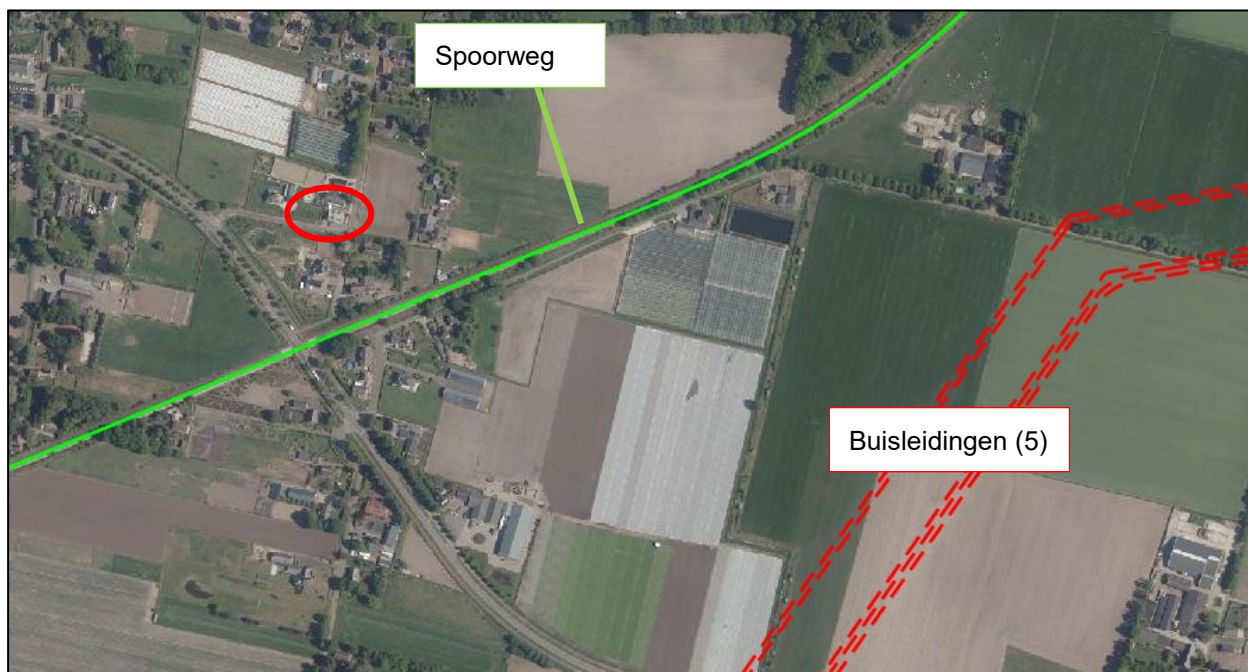
Gemeentelijk kader

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.

Met onderhavig initiatief wordt een cultuurhistorisch pand verbouwd tot twee woningen. Hiermee is als het ware sprake van een nieuw kwetsbaar object (namelijk de woningen). Dit betekent dat er zeer zorgvuldig gekeken moet worden naar de realisatie van de woning in de buurt van externe veiligheidsbronnen.

Inventarisatie risicobronnen

Door de provincie Noord-Brabant is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van deze risicokaart bevinden zich in de wijdere omgeving van het plangebied enkele ondergrondse buisleidingen waar gevaarlijke stoffen door worden vervoerd en er is een spoorweg gelegen.



Afbeelding 13. Uitsnede risicokaart Noord-Brabant met plangebied rood omcirkeld

Vervoer per buisleiding

Ten zuidoosten van het plangebied zijn vijf buisleidingen gelegen. De buisleidingen zijn in beheer van Gasunie Transport Services en betreffen allen aardgasleidingen.

Tabel 5. Leidingen omgeving plangebied

Id. Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	1%- letaliteitsgrens*	100%- letaliteitsgrens**	Afstand tot plangebied
A-525	35,98	66,2	430	180	655 meter
A-527	48,03	66,2	540	210	663 meter
A-643	47,99	79,90	580	220	730 meter
Z-516-11	6,61	40,0	70	50	742 meter
A-526	42,01	66,2	490	190	747 meter

* Op basis van tabel 5.1 van het handboek buisleidingen in bestemmingsplannen

** Op basis van tabel 5.2 van het handboek buisleidingen in bestemmingsplannen.

In paragraaf 4.1.3 van de beleidsvisie externe veiligheid Oss wordt ingegaan op vervoer per buisleiding. In deze paragraaf is opgenomen dat:

- Nabij bebouwingsconcentraties geen sprake is van relevante plaatsgebonden risicocontouren;
- In het buitengebied plaatselijk omvangrijke plaatsgebonden risicocontouren aanwezig zijn;
- Invloedsgebieden tot circa 600 meter van de transportleidingen gelden.

Het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie waarmee dan ook geen sprake is van relevante plaatsgebonden risicocontouren. In de beleidsvisie is opgenomen dat het invloedsgebied reikt tot circa 600 meter vanaf de transportleidingen. Als een (beperkt) kwetsbaar object wordt opgericht binnen het invloedsgebied dient een verantwoording van het groepsrisico te worden opgenomen. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op 655 meter afstand, derhalve is geen verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing.

De woningen liggen buiten de 1%-letaliteitsgrens en buiten de 100%-letaliteitsgrens van de buisleidingen. Het plangebied is gelegen op meer dan 600 meter van de buisleidingen af en daarmee gelegen buiten het invloedsgebied van de buisleidingen.

Gesteld kan worden dat het plangebied buiten het plaatsgebonden risicogebied en het invloedsgebied van de buisleidingen ligt. De buisleidingen vormen daarmee geen belemmering voor het initiatief.

Spoorwegtraject

Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 105 meter van de spoorweg Nijmegen – 's-Hertogenbosch en ligt daarmee volgens de Beleidsvisie Externe Veiligheid Oss in zone II. In zone II geldt een zwaarte 2 verantwoording. De gemeente Oss heeft criteria opgesteld waar een verantwoording van zwaarte 2 aan moet voldoen. Hieronder wordt gemotiveerd waarom het verbouwen van het cultuurhistorische pand tot twee woningen mogelijk is.

Noodzaak initiatief

Voor kwetsbare objecten binnen de 100%-letaliteitsgrens hoeft geen noodzaak te worden aangetoond.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

- Er is een goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdiensten;
- Er wordt voldaan aan de Handleiding bluswatervoorziening of een gelijkwaardig voorstel van de brandweer; • er is voldoende opvang, afvoersloten;
- Er zijn minimaal twee vluchtroutes van de bron af;
- Kwetsbare objecten moeten aan risicoluwe zijde worden gerealiseerd.

Het relevante scenario i.r.t het plangebied is een BLEVE. Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de ketel doet oplopen of door een grote mechanische impact op de tankwand. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de ketel. Brandbaar gas komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. De effecten van een BLEVE zijn warmtestraling, overdruk en scherfwerking.

Door de beperkte afstand tot het spoor zal een incident snel opgemerkt worden en hierop geanticipeerd worden. Voor het scenario BLEVE is vluchten het beste handelingsperspectief.

Het plangebied is ontsloten aan de Stationsstraat. Vanuit de Stationsstraat kan ik noordelijke en westelijke richting worden gevlucht. Het plangebied is verkeerskundig dan ook goed ontsloten voor hulpdiensten en zijn er twee vluchtroutes aanwezig. Via de Deursenseweg kan afstand van de spoorlijn worden genomen..

Daarnaast zijn er voldoende bluswatervoorzieningen in de omgeving. Ook zijn er voldoende mogelijkheden voor opvang en afvoer. Er is sprake van een goede bestrijdbaarheid.

Gezien de aard en ligging van de ontwikkeling mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied voldoende is.

Eventuele maatregelen

- Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar.
- Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. De nieuwe woningen zijn dan ook goed geïsoleerd.
- Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door mobiele alarmering via NL-Alert of via het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringsSysteem) als onderdeel van de algemene rampenbestrijding.

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor het initiatief.

5.7.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017”. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

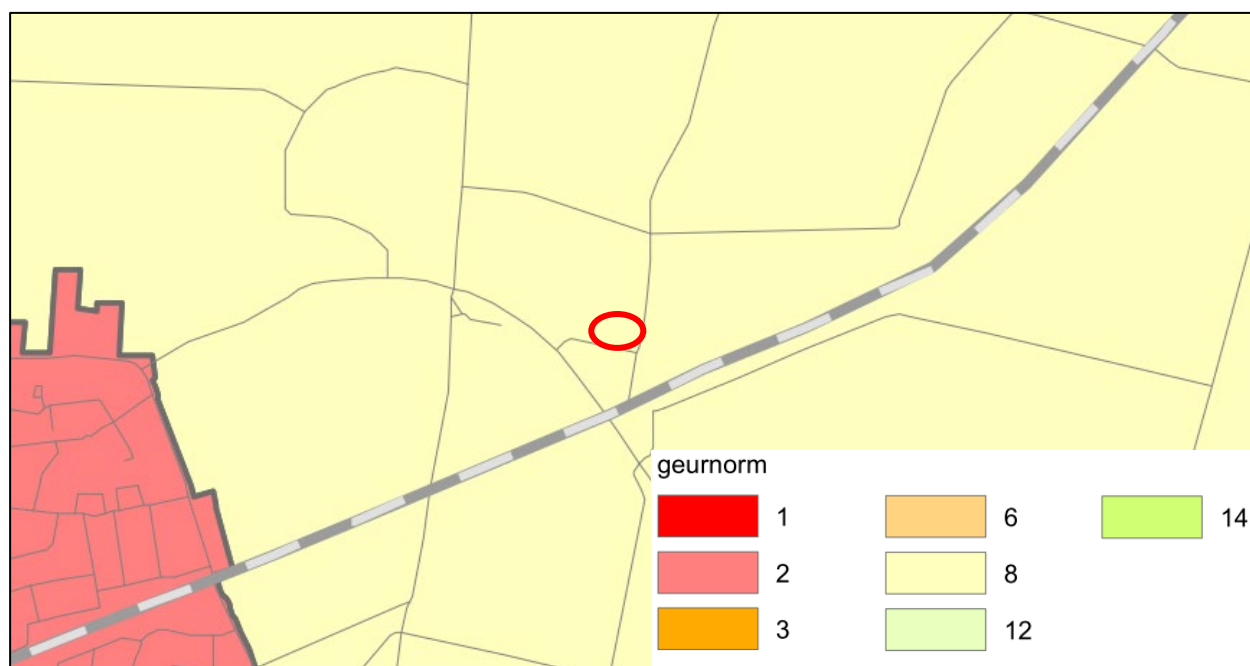
- De burger beschermen tegen geurhinder;
- De veehouderijen niet onnodig beperken;
- Ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

De gemeentelijke “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder” is van belang voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. De beleidsregel geeft aan wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met onderhavig initiatief worden twee nieuwe woningen opgericht in een bestaand bedrijfspand. In de woningen dient te worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een woning betreft namelijk een geurgevoelig object.

Voorgrondbelasting

De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de normenkaart ligt de locatie in een extensiveringsgebied. Hier geldt een geurnorm van 8 OU/m³.



Afbeelding 14. Uitsnede Geurnormenkaart gemeente Oss

De nieuwe woningen zouden geurhinder kunnen ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe omgeving (1 kilometer van het plangebied) is sprake van de volgende locaties waar een vergunning verleend is voor het houden van dieren:

Tabel 6. Veehouderijen omgeving van het plangebied

Type veehouderij	Locatie	Vergunde geuremissie	Afstand tot plangebied
Vleesvee	Halve Morgensstraat 15	6977,60 Ou	210 meter
Melkrundvee	Waterstraat 2	117 Ou	270 meter
Paarden	Hoefstraat 6	0 Ou	300 meter
Melkrundvee	Waterstraat 8	0 Ou	370 meter
Melkrundvee	Burgemeester van Erpstraat 86	0 Ou	380 meter
Paarden	Waatselaarstraat 3	0 Ou	390 meter
Melkrundvee	Waterstraat 7	25238 Ou	470 meter
Schapen	Bredestraat 29	4667,20	470 meter
Melrundvee	Bieskamp 1	0 Ou	620 meter
Vleeskuikens	Hoefstraat 7	42454,50 Ou	630 meter
Melkrundvee	Burgemeester van Erpstraat 80	405,60 Ou	640 meter
Vleesvee	Waterstraat 9	269,40 Ou	650 meter
Melkrundvee	Runselstraat 5	0 Ou	740 meter
Melkrundvee	Burgemeester van Erpstraat 72	0 Ou	750 meter
Melkrundvee	Burgemeester van Erpstraat 70	2136 Ou	850 meter
Paarden	Burgemeester van Erpstraat 77	351 Ou	860 meter
Zeugen	Berghemseweg 21	38934,50 Ou	910 meter

Voor een aantal diersoorten zijn in de Wet geurhinder en veehouderij geen emissiefactoren opgenomen, maar gelden vaste afstanden. Dit geldt onder andere voor een melkrundveehouderij en paardenhouderij. De afstand tussen deze veehouderijen en een voor geurhinder gevoelig object moet minstens 100 meter bedragen voor objecten binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom. Aan deze afstandsnormen wordt voor alle paardenhouderijen en melkveehouderijen ruimschoots voldaan.

Voor de vleesveehouderijen aan de Halve Morgensstraat 15 en Waterstraat 9, de schapenhouderij aan de Bredestraat 29, de vleeskuikenhouderij aan de Hoefstraat 7 en de zeugenhouderij aan de Berghemseweg 21 dient de daadwerkelijke geurbelasting op het plangebied berekend te worden. Het effect van de vergunde geuremissie van deze veehouderijen op het plangebied is door middel van het programma V-stacks Vergunning berekend (worst-case benadering waarbij de vergunde geuremissie op de meest nabij het plangebied gelegen hoek van het bouwvlak wordt geëmitteerd) (bijlage 4).

In navolgende tabel is de voorgrondbelasting, afkomstig van deze bedrijven, op de hoekpunten van de het plangebied weergegeven.

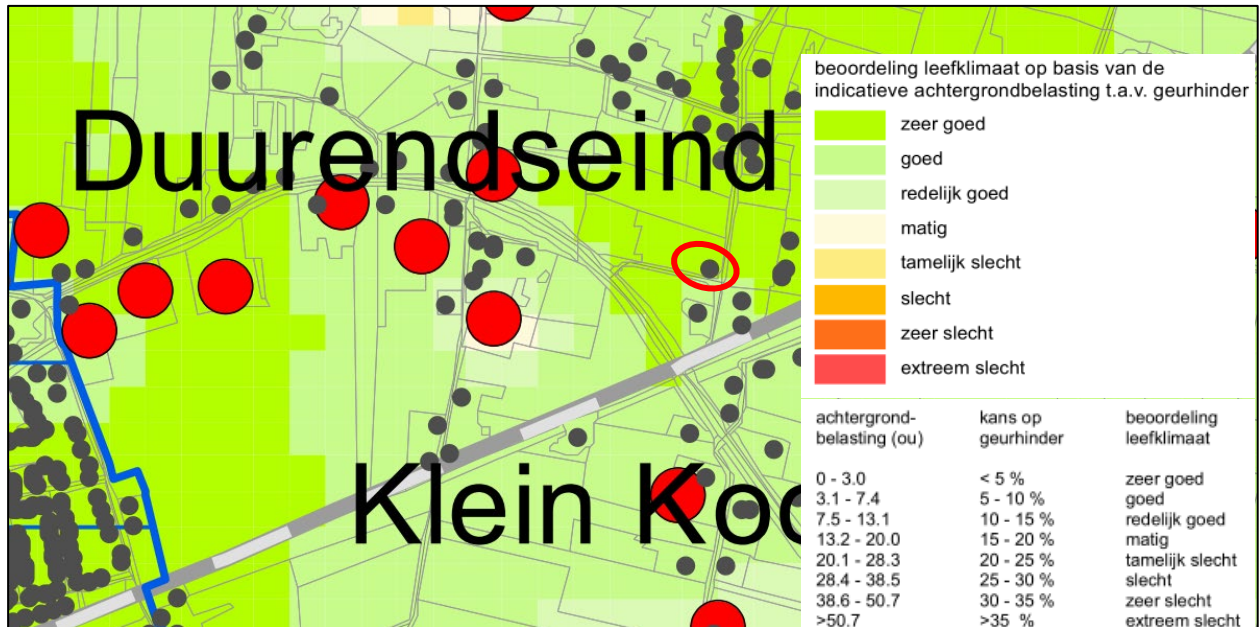
Tabel 7. Voorgrondbelasting van intensieve veehouderijen op het plangebied

Hoek	X-coördinaat	Y-coördinaat	Halve Morgensstraat 15	Bredestraat 29	Hoefstraat 7	Waterstraat 9	Berghemseweg 21
1	169 304	420 826	0,8	0,2	1,1	0,0	0,4
2	169 298	420 804	0,8	0,2	1,1	0,0	0,4
3	169 322	420 799	0,7	0,2	1,2	0,0	0,4
4	169 326	420 803	0,7	0,2	1,2	0,0	0,4
5	169 330	420 819	0,7	0,2	1,2	0,0	0,4
6	169 315	420 812	0,7	0,2	1,1	0,0	0,4

De hoogste voorgrondbelasting van omliggende veehouderij bedraagt 1,2 OU/m³. Op basis van de gemeentelijke geurverordening is ter plaatse een maximale geurbelasting toegestaan van 8,0 OU/m³. Dit betekent dat binnen het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de geurnorm. Gesteld kan worden dat de omliggende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat van het plangebied wat betreft voorgrondbelasting.

Achtergrondbelasting

Op de kaart vergunde geurbelasting 2015 behorende bij de gemeentelijke geurverordening Oss 2017 wordt de indicatieve achtergrondbelasting in de Duurendseind beoordeeld als 'zeer goed'. Voor de achtergrondbelasting gelden geen vastgestelde wettelijke normen. Uit de gemeentelijke geurverordening blijkt echter dat bij de beoordeling 'zeer goed' sprake is van een goed woon- en leefklimaat zonder dat er overlast is van geurhinder van veehouderijen.



Afbeelding 15. Uitsnede kaart cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) van de gemeente Oss

5.7.5 Geur: industrieel

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- Als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- Als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- De gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Oss heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

Doorwerking plangebied

In de nabijheid van het plangebied is geen industrieterrein gelegen. Het plangebied is wel gelegen in de nabijheid van enkele bedrijven. Deze bedrijven zijn beschreven in paragraaf 5.7.1 Bedrijven en milieuzonering. Aan alle richtafstanden worden voldaan. Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect industriële geur.

5.7.6 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, stikstofdioxiden, 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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), 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 PM_{10} of NO_2 (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 (voorzien) 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.

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt in het plangebied de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $9,1 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $16,5 \mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $12,2 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu g/m^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende waardoor binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Effect op luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate'

(IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM₁₀ of NO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd (oftewel meer dan 1,20 µg/m³ bijdraagt) draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Met onderhavig plan worden twee woningen toegevoegd. Met het plan wordt derhalve ruimschoots onder het 3% criterium gebleven. Het initiatief draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

5.7.7 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen nabij een hoogspanningslijn, wat betekent dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een magnetische veldsterkte van meer dan 0,4 microtesla ten gevolge van hoogspanningslijnen.

Straling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.

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 geluid producerende 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.

De woningen die ontstaan met onderhavig initiatief worden aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Gezien de ligging van het plangebied is zowel een akoestisch onderzoek naar weg- als railverkeerslawaaai uitgevoerd⁴ (zie bijlage 5).

Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai lager blijkt dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Daarnaast blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaaai hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Voor de woning dient een hogere waarde aangevraagd te worden. Bron- en overdrachtsmaatregelen worden als niet doelmatig geacht. Maatregelen bij de ontvanger dienen onderzocht te worden om aan te tonen dat de geluidwering afdoende is om een binnenniveau van 35 dB(A) te waarborgen, indien er een nadere uitwerking van het verbouwplan is gemaakt.

Voor de omschakeling van de bestaande bedrijfswoning in twee burgerwoningen dient een hogere waarde aangevraagd te worden bij het college van B&W. Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een bouwkundige gevelweringsonderzoek nodig t.b.v. het bepalen van het binnenniveau. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat het gebruik van de locatie voor woondoeleinden pas is toegestaan indien een aanvullend akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Binnen het plangebied is dan ook de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' toegekend.

5.7.9 Gezondheid

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt duidelijk naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is door de onderzoeker op verschillende manieren vastgesteld. Daarbij komt dichtheid van veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

Verder blijkt uit VGO-onderzoek dat er in een straal van twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde incidentie van longontstekingen (ca. 25-30% hoger) voorkomt. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is vooralsnog onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Op dit moment kan er geen enkele bron-effect relatie worden beschreven tussen de verhoogde longontsteking incidentie en de uitstoot vanuit geitenhouderijen. Wel is er een causaal verband geconstateerd waarbij de associatie sterker is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Tot er meer duidelijkheid is over de bron van de verhoogde incidentie longontstekingen kan niet worden geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert.

⁴ Ingenieursburo Ulehake, Akoestisch onderzoek – geluidsbelasting spoor- en verkeerslawaaai, 2 maart 2022, opdrachtnummer: 17153-01

In afwachting van het vervolgonderzoek heeft de provincie besloten dat geitenstallen uitbreiden of in gebruik nemen niet meer is toegestaan. Het moratorium is in beginsel tijdelijk. Als de uitkomsten van het vervolgonderzoek bekend worden, wordt er gekeken of er redenen zijn het besluit in te trekken of aan te passen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bevoegd gezag verplicht om alle bekende risico's bij een nieuwe ontwikkeling af te wegen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking van het moratorium (met andere woorden de 'stop' op uitbreidingen van geitenbedrijven zorgt niet voor een stop op ontwikkelingen binnen de 2 km straal van een geitenhouderij), maar wel van een risico dat beoordeeld en meegewogen moet worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).

Het college van B&W besloot op 5 december 2017 dat wenselijke ontwikkelingen **na een zorgvuldige afweging** met betrekking tot volksgezondheid kunnen worden toegestaan binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij.

Het beleid voor geitenhouderijen in Oss houdt in dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij rekening moet worden gehouden met de volgende criteria:

- a. het informeren van de aanvragers over het risico
- b. terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvest of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen
- c. na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

'De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Dit stappenplan is voor het te realiseren plan doorlopen.

1. Edotoxine (varkens- / pluimveehouderijen)

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het is van belang dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

- De dichtstbijzijnde varkenshouderij is gelegen aan de Berghemseweg 21 in Herpen. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM₁₀: 287 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 108 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) bedraagt 910 meter.
- De dichtstbijzijnde pluimveehouderij (vleeskuikens) is gelegen aan de Hoefstraat 7 in Herpen. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM₁₀: 1.963 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 270 meter, de huidige afstand (hemelsbreed) bedraagt 630 meter.

Als gekeken wordt naar de afstanden dan ligt het plangebied buiten de endotoxine risicocontouren van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

2. Emissies

Uit het VGO onderzoek komt naar voren dat diverse gezondheidseffecten gerelateerd lijken te zijn aan de blootstelling van omwonenden aan de emissie van fijnstof, micro-organismen en ammoniak (via de bijdrage aan secundair fijnstof) afkomstig van veehouderijen. Gekeken dient te worden of sprake is van een toename van deze emissies.

Onderhavig plan voorziet in het verbouwen van een cultuurhistorisch pand tot twee woningen. Dit initiatief leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

3. Wijze waarop met overbelasting geur wordt omgegaan

3a. Wettelijke uitgangspunten

Op grond van de Wet geurhinder veehouderij kan bij een ontwikkeling sprake zijn en blijven van een overbelaste geursituatie. Het uitgangspunt hierbij is dat er geen sprake is of blijft van een overbelaste situatie voor geur (voorgond of achtergrond).

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie. Met het initiatief is daarnaast geen sprake van een toename van geuremissie.

3b. Gezondheidskundige uitgangspunten

Naast een toets op de wettelijke aspecten kan ook gekozen worden voor een gezondheidskundige beoordeling ten aanzien van het aspect geur. Toetsing vindt dan plaats aan de door de GGD gehanteerde gezondheidskundige advieswaarde. De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015). De op grond van het onderzoek van Geelen hierbij behorende geurbelasting is weliswaar niet juridisch houdbaar aangezien dit niet is opgekomen binnen het gemeentelijk beleid.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied.

4. De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij

De soort landbouwhuisdieren dat wordt gehouden en ook de combinatie van te houden dieren kan van invloed zijn op het eventuele risico voor de volksgezondheid. Dit heeft te maken met een mogelijk verhoogde infectiedruk en het risico van vermenging bacteriën of virussen. Indien er sprake is van het gecombineerd houden van varkens en pluimvee, of rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten) of kleine herkauwers onderling dan is advisering vanuit de GGD wenselijk in hoeverre dit voor wat betreft volksgezondheid verantwoord is.

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar bovenstaande combinaties worden gehouden. Daarnaast zijn er geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt.

5. Veehouderijen

5a. Geitenbedrijven

Uit recente bevindingen van het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er in een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogde incidentie op longontstekingen wordt gevonden. Hierom bedraagt de minimale afstand tussen geitenhouderijen en gevoelige bestemmingen 2 kilometer.

Binnen 2 kilometer van het plangebied is één geitenhouderij gelegen. Op de locatie Harenseweg 44 worden 550 geiten gehouden. De afstand tussen deze locatie en het plangebied bedraagt hemelsbreed 1,6 km.

De beoogde woningen zijn gelegen binnen de 2 kilometer zone van deze geitenhouderijen. Het initiatief richt zich niet tot kwetsbare doelgroepen en daarnaast gaat het om een klein aantal nieuwe inwoners. De nieuwe bewoners worden vooraf geïnformeerd over de ligging binnen de 2 kilometer zone van de geitenhouderij.

5b. Pluimveebedrijven

Uit het VGO-2 rapport (2017) blijkt dat er binnen een straal van 1 kilometer rondom één pluimveehouderij omwonenden een verhoogd risico op longontsteking hebben. Zoals uit stap 1 blijkt is de dichtstbijzijnde pluimveehouderij gelegen op 1,78 kilometer. Er zijn geen pluimveehouderijen gelegen binnen 1 kilometer van het plangebied.

Ten aanzien van de beoordeling op basis van de 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is dus geen sprake van een verhoogd risico.

5c. Overige veehouderijen

Indien een overige veehouderij op kortere afstand ligt dan 250 meter van een bebouwde kom is het advies om een aanvullend risicobeoordeling uit te voeren.

Uit paragraaf 5.1.1 blijkt dat de omliggende paardenhouderijen en melkveehouderijen geen belemmeringen vormen voor het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Een aanvullend risicobeoordeling is derhalve niet benodigd.

6. De aanwezigheid van mestbe- of verwerking

Bij een veehouderij kan mestbewerking als nevenactiviteit bij het houden van de dieren aan de orde zijn. Maar het kan ook een op zichzelf staande activiteit betreffen, waar mest van meerdere veehouderijen wordt bewerkt.

Er is in de nabijheid van het plangebied geen mestbewerkings- of mestverwerkingsbedrijf aanwezig.

7. Ongerustheid bij omwonenden

Indien er rond een veehouderij veel ongerustheid bestaat over het aspect volksgezondheid (gerelateerd aan de betreffende veehouderij of meerdere veehouderijen in de omgeving), dan is een advies vanuit de GGD wenselijk.

Er is in de omgeving geen ongerustheid over de volksgezondheid bij omwonenden. Uit het stappenplan blijkt dat sprake is van een gezond woon- en leefklimaat en dat advies van de GGD niet nodig wordt geacht.

5.7.10 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een richtafstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Kleinere afstanden zijn mogelijk mits er een locatie specifiek onderzoek wordt uitgevoerd.

In de omgeving van het plangebied wordt geen gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Het huidige gebruik van agrarische gronden rondom het plangebied betreft akkerbouw. Binnen 50 meter van het perceel vindt er derhalve geen gebruik plaats van gewasbeschermingsmiddelen.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

Deze paragraaf bevat een toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie hierna).

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grondgebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake

milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat het initiatief onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Tabel 8. uitwerking kenmerken van het project

Criteria	Toets
<i>Omvang van het project</i>	Het project heeft betrekking op het renoveren en verbouwen van een cultuurhistorisch pand tot twee woningen. Er is dan ook sprake van het saneren van een bedrijf, en daarvoor in de plaats het toevoegen van twee woningen. Om het initiatief mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan gewijzigd. De bedrijfsbestemming wordt daarbij omgezet naar een woonbestemming. Het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in de D-lijst voor stedelijke ontwikkelingsprojecten
<i>Cumulatie met andere projecten</i>	Nee
<i>Gebruik van natuurlijke grondstoffen</i>	Nee
<i>Productie van afvalstoffen</i>	Nee, behoudens (regulier) huishoudelijk afval wat door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt zal worden. Ook de (tijdelijke) afvalstoffen die ontstaan door de sloop en bouw worden door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt. Daarbij vindt zoveel mogelijk als kan recycling plaats
<i>Verontreiniging en hinder</i>	Er is geen sprake van een activiteit die leidt tot verontreiniging of hinder voor het milieu
<i>Risico van ongevallen</i>	Nee, het plangebied bevindt zich buiten plaatsgebonden risicocontouren en er is geen sprake van een verslechtering van het groepsrisico

Conclusie: vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het project

Tabel 9.uitwerking plaats van het project

Criteria	Toets
<i>Bestaand grondgebruik</i>	Bedrijf
<i>Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>	N.v.t.
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:</i>	Nee, uit de onderzoeken die in het kader van het initiatief zijn uitgevoerd, blijkt dat het project geen significante effecten veroorzaakt voor de omgeving (zie hiervoor betreffende aspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting)
▪ <i>gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)</i> ▪ <i>gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden</i>	
<i>Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid</i>	Nee
<i>Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</i>	Nee

Conclusie: vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Tabel 10.uitwerking gevoelig gebied

Criteria	Toets
<i>Beschermde natuurmonument</i>	Nee
<i>Habitat- en Vogelrichtlijngebieden</i>	Nee
<i>Watergebied van internationale betekenis</i>	Nee
<i>EHS</i>	Nee
<i>Landschappelijk waardevol gebied</i>	Nee
<i>Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden</i>	Nee
<i>Beschermde monument</i>	Nee
<i>Belvédère-gebied</i>	Nee

Conclusie: het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Conclusie milieueffectrapportage

- De woningbouwontwikkeling komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
- De activiteit valt wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De daarbij genoemde drempelwaarden worden niet overschreden;
- Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef onder b. van het Besluit m.e.r. is voor dit initiatief een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn en dat een MER niet zinvol is.

Hoofdstuk 6. Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Stationsstraat 5 Berghem – 2022' is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss".

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 t/m 5), de algemene regels (artikelen 6 t/m 11) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 12 en 13)

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.
- Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

- Artikel 3: Wonen
Dit artikel geeft de regels van de bestemming 'Wonen' weer.
- Artikel 4: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog
Dit artikel geeft de regels van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' weer.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

- Artikel 5: Anti-dubbelregel
- Artikel 6: Algemene bouwregels
- Artikel 7: Algemene gebruiksregels
- Artikel 8: Algemene aanduidingsregels
- Artikel 9: Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen
- Artikel 10: Wijzigingsregels
- Artikel 11: Overige regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- Artikel 12: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.
- Artikel 13: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlagen

- Bijlage 1: Lijst met rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten
In deze bijlage is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.
- Bijlage 2: Bedrijvenlijst
In deze bijlage zijn de bedrijven opgenomen die binnen de gemeente Oss zijn toegestaan.

Hoofstuk 7. Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden. De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving. Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.

Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt. Wij geven hieraan de voorkeur boven een uitsterfconstructie. Een uitsterfconstructie houdt in feite een positieve bestemming in, die afloopt na beëindiging van het betreffende gebruik. Dit maakt opvolging in de tijd door meerdere gebruikers mogelijk. Daarmee kan in beginsel het ongewenste gebruik eindeloos lang duren. Persoonsgebonden overgangsrecht heeft als voordeel dat het gekoppeld is aan gebruik door één specifieke gebruiker of een beperkt aantal specifieke gebruikers. Daarmee kan het ongewenste gebruik in de praktijk eerder beëindigd worden, en zeker niet eindeloos lang voort blijven duren, waarmee mee recht wordt gedaan aan de bedoeling van overgangsrecht. Het persoonsgebonden overgangsrecht heeft zeker bij situaties die illegaal zijn ontstaan onze voorkeur boven een uitsterfregeling.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden. Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofstuk 8. Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). De verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft.

Dit plan is een particulier initiatief. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die voortvloeien uit het plan zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Hoofstuk 9. Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

In de periode van 21 december 2021 tot en met 28 januari 2022 is het planvoornemen met de buurtbewoners gesproken aan de hand van de tekeningen en extra informatie. Met de buurtbewoners is gesproken over het renoveren van het cultuurhistorische pand en het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Er is gesproken met de bewoners van de Stationsstraat 3, 7 en 16 en de bewoners van Deursenseweg 2 en 2b. Alle buurtbewoners gaven aan op het eerste gezicht geen bezwaren te hebben tegen het planvoornemen.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'.

Ter uitvoering daarvan zijn op 14 maart provincie Noord-Brabant, op 15 maart 2022 Waterschap Aa en op 24 maart 2022 Veiligheidsregio Brabant-Noord in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan. Het plan is niet overlegd met de diensten van de Rijksoverheid, omdat het Rijk in 2012 heeft aangegeven dat vooroverleg alleen nog maar hoeft als het gaat om defensie, waterstaat en energievoorzieningen. In dit plan gaat het hier niet om en daarom is het niet voorgelegd aan het Rijk.

Het vooroverleg heeft het volgende opgeleverd.

9.2.1 Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas heeft op 28 maart 2022 aangegeven dat het concept ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld. Naar aanleiding van de beoordeling, is geconcludeerd dat er geen ruimtelijke waterschapsbelangen van toepassing zijn. Echter, ontbreekt de beschrijving naar het actuele waterbeheerplan 2022-2027. Verder heeft het waterschap geen opmerkingen.

De vooroverlegreactie heeft geleid tot een inhoudelijke aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij het waterbeheerplan 2022-2027 is opgenomen.

9.2.2 Veiligheidsregio Brabant-Noord

De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft in een brief van 21 april 2022 aangegeven dat het plangebied op een afstand van ca 110 meter van de spoorlijn Nijmegen - 's-Hertogenbosch ligt waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over plaats vindt

Om deze reden dient conform artikel 8 BEVT het groepsrisico te worden beantwoord. In dit geval kan worden volstaan met een beperkte verantwoording conform artikel 8 lid 2 omdat de oriënterende waarde < 0.1 bedraagt (1)

In paragraaf 5.7.3. van het plan wordt ingegaan op externe veiligheid en wordt deels invulling gegeven aan de vereiste verantwoording over het groepsrisico a.d.h.v. de beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente Oss. Dit advies biedt met de tekst in het plan de bouwstenen t.b.v. de verantwoording.

De veiligheidsregio geeft daarnaast aan dat Uit de beoordelingen blijkt dat het beste ingezet kan worden in het optimaliseren van de zelfredzaamheid. Het is belangrijk dat de bewoners bewust zijn van het risico voor hen en weten hoe te handelen als een ongeval plaats vindt. Informeer de bewoners actief hierover. Dit kan door hen te wijzen op informatie beschikbaar op de website "op 't juiste spoor"

De vooroverlegreactie heeft geleid tot een inhoudelijke aanpassingen van paragraaf 5.7.3 van het ontwerpbestemmingsplan.

9.2.3 Provincie Noord-Brabant

De gemeente kan met behulp van een e-formulier een ruimtelijk plan elektronisch toezenden aan de provincie Noord-Brabant. Met dat formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten. Op basis van de ingevulde ruimtelijke aspecten kan in veel gevallen worden volstaan met het invullen van het formulier. De gemeente ontvangt vervolgens via de e-mail een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten, waarmee het wettelijk vooroverleg is afgerond.

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan op 14 maart 2022 door middel van het e-formulier aangemeld bij de provincie Noord-Brabant.

De provincie Noord-Brabant heeft in een brief van 4 mei 2022 aangegeven dat zij van mening zijn dat het pand aan de Stationsstraat 5 te Berghem in voorliggend plan vooralsnog niet kan worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals bedoeld in artikel 3.69 lid c van de IOV. Het pand is immers niet opgenomen op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart en het pand is ook niet opgenomen op de gemeentelijke erfgoedkaart -dan wel monumentenlijst.

Indien de gemeente op basis van een cultuurhistorisch deskundigenrapport oordeelt dat het pand cultuurhistorische waarde bevat, dient de gemeente het pand als zodanig aan te wijzen, te beschermen in het bestemmingsplan én toe te voegen aan de erfgoedkaart.

De provincie is van mening dat dan beoordeeld kan worden of het pand past binnen de voorwaarden van artikel 3.69 onder c van de IOV. Dat wil zeggen of er sprake is van splitsing in twee wooneenheden met herstel van cultuurhistorische waarden want behoud is hier niet aan de orde omdat het pand zodanig verbouwd is dat het op dit moment geen karakteristieke cultuurhistorisch waardevolle kenmerken meer heeft van het oorspronkelijke pakhuis.

Daarbij merkt de provincie op dat het te waarderen is om het pand te herstellen met de oorspronkelijke cultuurhistorische elementen van het pakhuis. De provincie vraagt om aanlevering van de bouwtekeningen van de huidige, historische en toekomstige situatie om een juiste beoordeling te kunnen maken van het herstel en toekomstig behoud van de cultuurhistorische waarden.

De provincie acht het plan vooralsnog niet passend binnen de voorwaarden van artikel 3.69, sub c van de IOV.

De provincie merkt op dat het te waarderen is om het pand te behouden en te herstellen vanwege het beeldbepalende karakter van het pakhuis. De provincie wijst erop dat als, in dit geval, bedoeld is het beeldbepalende karakter van het pand te beschermen door het toevoegen van inpandige woningen het maatwerkartikel 3.78 lid 2, onder a van de IOV van toepassing is.

De vooroverlegreactie heeft geleid tot een inhoudelijke aanpassingen van paragrafen 2.1, 3.1, 4.3.2, 5.1.2, en 5.3.4. Deze paragrafen zijn aangepast naar aanleiding van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Stationsstraat 5 te Berghem' dat opgenomen is als bijlage 1 en naar aanleiding van de LIR-berekening die is opgenomen als bijlage 7.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om het behouden van een cultuurhistorische pand door dit pand te renoveren en in pandig twee woningen te realiseren.

De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplangemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

9.5 Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan bevat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen:

- De op 4 mei 2022 ontvangen vooroverlegreactie van de provincie was abusievelijk niet opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen die voortkwamen uit de vooroverlegreactie waren wel verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Volledigheidshalve is de vooroverlegreactie alsnog toegevoegd aan paragraaf 9.2.3.
- Redactionele aanpassingen in de toelichting en de regels.