

OMGEVINGSVERGUNNING

Leiweg 6b - Geffen

Ruimtelijke onderbouwing





Projectafwijkingsbesluit Leiweg 6B, Geffen

Ruimtelijke onderbouwing

16 december 2022

INHOUDSOPGAVE

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Historische ontwikkeling ter plaatse	6
2.2	De ontstane woon-werklocatie	6
2.3	Huidige situatie	6
3	Beoogde situatie	7
3.1	Toelichting op het plan	7
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	7
3.3	Functionele karakteristiek	8
4	Ruimtelijk beleidskader	9
4.1	Wettelijk kader	9
4.2	Rijksbeleid	10
4.3	Provinciaal beleid	11
4.4	Gemeentelijk beleid	15
5	Verantwoording	17
5.1	Milieu- en omgevingsaspecten	17
5.2	Waarden	32
5.3	Defensie	36
5.4	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	37
6	Handhaving	39
6.1	Beleidskader	39
6.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	39
7	Economische uitvoerbaarheid	40
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
8.1	Inleiding	41
8.2	Vooroverleg	41
8.3	Omgevingsdialoog	41
8.4	Zienswijzen	41

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Onderzoek geurhinder en veehouderijen
- Bijlage 3: Industrieel geuronderzoek
- Bijlage 4: Fijnstofberekening
- Bijlage 5: Digitale Watertoets
- Bijlage 6: Onderzoek weg-, spoor- en industrielawaai
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 8: Selectiebesluit archeologisch onderzoek
- Bijlage 9: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing "Leiweg 6B, Geffen 2021" heeft betrekking op het bepalen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid voor het bouwen van een bedrijfswoning op de locatie Leiweg 6B te Geffen, gemeente Oss.

Het perceel aan de Leiweg 6B te Geffen betreft een bedrijfsp perceel. De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse één bedrijfswoning te bouwen. Het plan is echter niet passend binnen de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Kom Geffen – 2016'. Het bestemmingsplan bevat wel een wijzigingsbevoegdheid waarmee onderhavig initiatief in het verleden gerealiseerd kon worden. De wijzigingsbevoegdheid is echter niet meer geldig. Om deze reden wordt dan ook de procedure projectafwijkingbesluit conform artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo doorlopen om het voorgenomen initiatief mogelijk te maken.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Leiweg 6B te Geffen, kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie B, nummers 1321, 1323, 2472 en 2473. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 1445 m². Het plangebied ligt in de kom van Geffen, binnen de gemeente Oss. Onderstaande afbeelding geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied (Bron: www.kadastralekaart.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Thans gelden voor onderhavig plangebied de volgende bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Kom Geffen - 2016	10 mei 2016
Parapluplan Geitenhouderijen - 2019	5 maart 2020

De huidige bestemming van het plangebied betreft de enkelbestemming 'Bedrijf – 1'. De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie verwachtingswaarde hoog'. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de bestemmingsplankaart weer.



Afbeelding 2: Locatieaanduiding plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2 Bestaande situatie

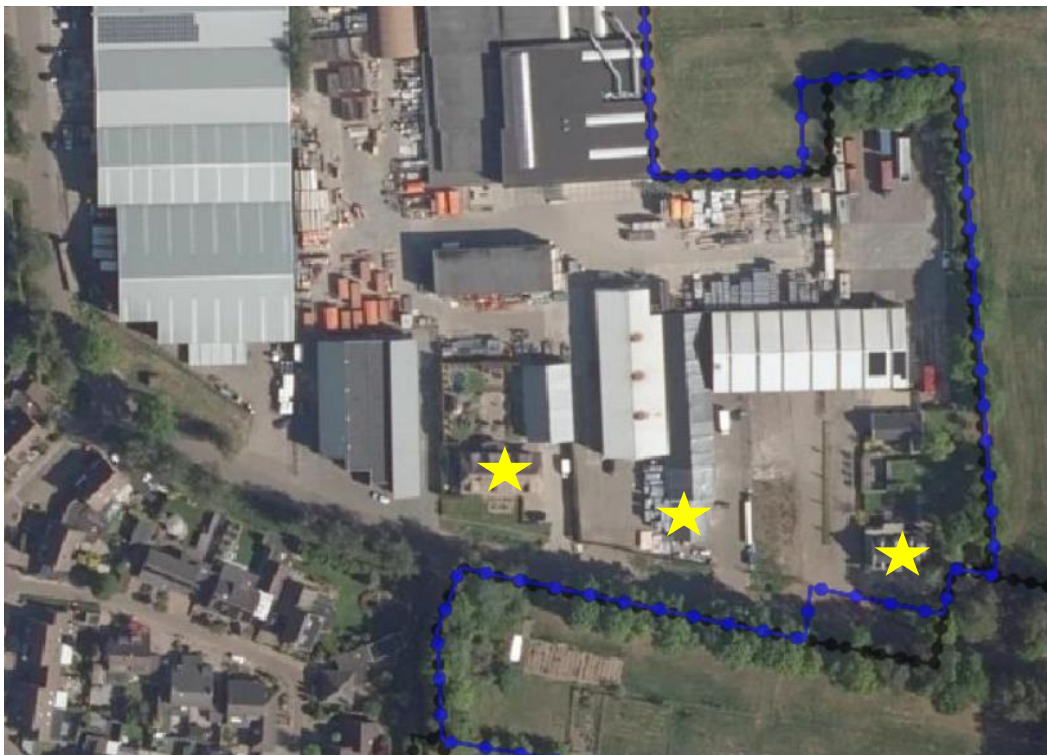
2.1 Historische ontwikkeling ter plaatse

De initiatiefnemer heeft het perceel in 2021 aangekocht. De overdracht heeft plaatsgevonden op 3 januari 2022. Het perceel vormde voorheen een veel groter perceel tezamen met de naastgelegen percelen. Deze waren in bezit van Van de Haterd Wegenbouw.

Vanuit het verleden is een bedrijventerrein ontstaan waarop bedrijfswoningen toelaatbaar waren dan wel zijn toegevoegd middels de toen nog geldende wijzigingsbevoegdheid. Dit omdat het gemeentelijk ruimtelijk kader (bestemmingsplan) dit voorheen toeliet. Hiermee heeft het 'bedrijventerrein Leiweg te Geffen' een ander karakter gekregen. Het toevoegen van een extra bedrijfswoning op de voorgenomen locatie zorgt dan ook voor een betere aansluiting op het huidige karakter van het bedrijventerrein.

2.2 De ontstane woon-werklocatie

Op het 'bedrijventerrein Leiweg te Geffen', zijn op zowel het linker als het rechter gelegen perceel van onderhavig plangebied in het verleden al (bedrijfs)woningen gebouwd. Hierdoor heeft met name dit gedeelte van het bedrijventerrein meer het karakter van een woon-werklandschap, in plaats van een 'puur' bedrijventerrein. Zie onderstaande afbeelding, bedrijfswoningen weergegeven met een 'geel ster icoon'. Het woon-werklandschap wordt nog eens versterkt door de woningen aan de overzijde van de Leiweg, schuin tegenover onderhavig plangebied.



Afbeelding 3: Functiekaart omgeving plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

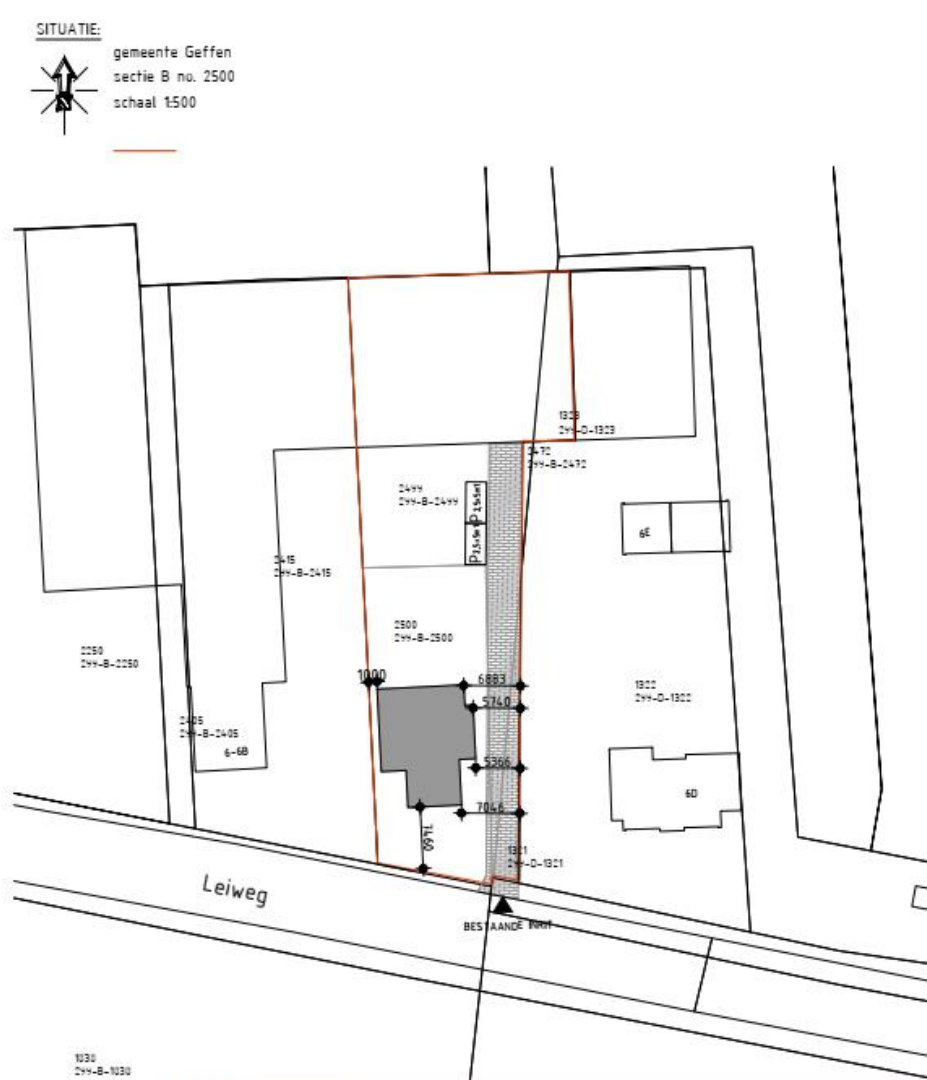
2.3 Huidige situatie

Het plangebied wordt gevormd door de percelen kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie B, nummers 1321, 1323, 2472 en 2473 en heeft een totale oppervlakte van ca. 1.445 m². Op het perceel staat een bedrijfshal met een omvang van ruim 500 m². Het perceel wordt eigendom van de huidige initiatiefnemer.

3 Beoogde situatie

3.1 Toelichting op het plan

De aanwezige bedrijfsloods zal worden benut door het nieuwe bedrijf. Beoogd is om een bedrijfswoning te vestigen aan de Leiweg 6B te Geffen. De bedrijfswoning zal aan de wegzijde op het perceel gerealiseerd worden en via de bestaande inrit bereikbaar zijn. De bedrijfswoning zal in de rooilijn van de naastgelegen bedrijfswoning op perceel kadastraal bekend als Gemeente Geffen, sectie D, nummer 1322 geplaatst worden, waardoor de situatie ontstaat zoals hieronder verbeeld.



Afbeelding 4: Situatietekening plangebied (plangebied rood omkaderd)

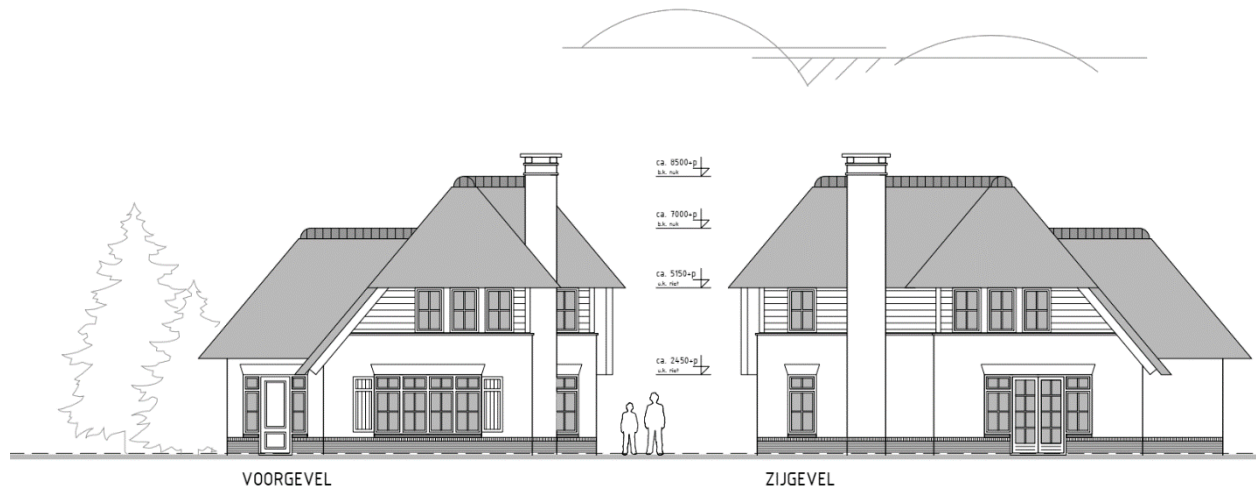
Het parkeren zal op eigen terrein geschieden. Parkeergelegenheid voor bezoekers wordt opgelost door te parkeren op de restructies van het betreffende perceel (tussen de bedrijfswoning en bedrijfshal in).

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

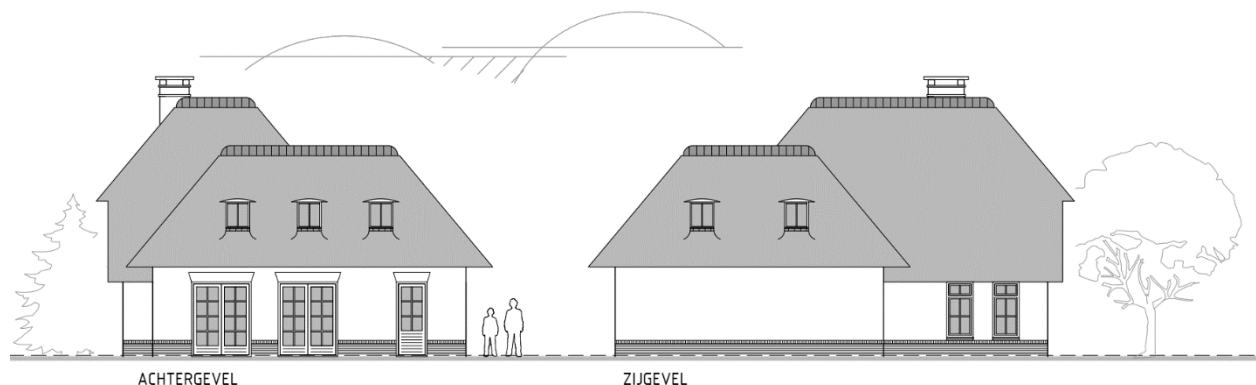
De eigenaar wenst een bedrijfswoning te bouwen van gemiddelde grootte. Het karakter van de woning sluit aan bij de bestaande bedrijfswoningen in de directe omgeving van het plangebied, die ofwel uit één bouwlaag met een zadeldak of twee bouwlagen met een zadeldak bestaan.

Het bouwplan is ambtelijk getoetst door de afdeling stedenbouw van de gemeente Oss. Conform het geldende bestemmingsplan wordt een bouwhoogte van maximaal 8 meter toegestaan voor bedrijfswoningen. Echter, de nieuw te bouwen woning heeft een bouwhoogte van 8,31 meter. Vanuit de

afdeling stedenbouw is geen bezwaar gemaakt op de beperkte overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte. De beperkte overschrijding heeft namelijk geen negatieve impact op zowel de aangrenzende percelen als het straatbeeld. Alleen de schoorsteen zit nog een paar centimeter hoger, maar dit kan als een ondergeschikt element worden aangemerkt. Vanuit een stedenbouwkundig oogpunt is de grotere bouwhoogte voorstelbaar. De nieuw te bouwen bedrijfswoning past binnen de karakteristiek van de omgeving. Zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 5: Voor- en zij aanzicht bedrijfswoning



Afbeelding 6: Achter- en zij aanzicht bedrijfswoning

3.3 Functionele karakteristiek

In de basis verandert er qua functie van het plangebied niets, het blijft een bedrijfsp perceel. Het nieuw te vestigen bedrijf is een bouwbedrijf, dat onder andere gespecialiseerd is in particuliere woningbouw en utiliteitsbouw. Echter, de bouw van een bedrijfswoning ter plaatse is in beginsel in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Op basis van de milieutechnische onderbouwing van dit plan (zie hoofdstuk 5), kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan geen belemmeringen zal vormen voor de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

Op het bedrijventerrein zijn al meerdere bedrijfswoningen aanwezig.

4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet kunnen als volgt worden samengevat:

- 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 projectafwijkingsbesluit;
- 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 projectafwijkingsbesluit 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 projectafwijkingsbesluit.
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.

Conclusie

Dit plan voorziet in een nieuwe bouwmogelijkheid. 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). Het verhaal van deze kosten is via een anterieure overeenkomst vastgelegd.

4.1.2 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 (of andere ruimtelijke besluiten). 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 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.

Conclusie

De nationale belangen en uitgangspunten die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor het onderhavig bouwplan. Het uiteindelijke meest relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie Noord-Brabant en de gemeente zelf.

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. Een voorbeeld hiervan is 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.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijksbeleid in de op 13 maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is, behalve enkele onderdelen van bijlage 6: 'Essentiële onderdelen Nota Mobiliteit, geheel opgegaan in de NOVI.

NOVI definitief

Ondertussen is de laatste hand gelegd aan de definitieve versie van de NOVI en de uitvoeringsagenda. De definitieve documenten zijn op 11 september 2020 aangeboden aan de Tweede kamer. Inmiddels is de NOVI definitief vastgesteld door de Ministerraad.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan Leiweg 6B te Geffen raakt geen belangen uit de NOVI en is derhalve niet in strijd met de Nationale Omgevingsvisie.

4.2.2 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 of ruimtelijke onderbouwing 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 of ruimtelijke onderbouwing dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan/ ruimtelijke onderbouwing 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.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de realisering van één bedrijfswoning mogelijk. Uit jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471) blijkt dat de ontwikkeling van een drietal woningen nog geen stedelijke ontwikkeling betreft. Onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van één bedrijfswoning, kan derhalve ook niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Conclusie

Het voorliggende plan is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en hoeft dus niet verantwoord te worden vanuit de huidige behoefte.

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 hoofdpogaven 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 natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdpogaven gesteld:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een 'klimaatproof' Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Onderhavig plan betreft de bouw van één nieuwe bedrijfswoning op het bedrijventerrein aan de Leiweg 6B in de kom van Geffen. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse kan worden voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woning kan voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Het bouwplan zal verder voldoen aan de gestelde eisen in het kader van duurzaamheid.

Conclusie

Het plan voldoet aan de opgaven van de Brabantse Omgevingsvisie.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd)

Op 8 december 2020 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd) 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.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Het betreffende perceel ligt in een gebied dat volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'Concentratiegebied' heeft. Zie onderstaande afbeelding. Het volgende artikel van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is concreet van toepassing op de planlocatie en het voorgenomen initiatief. Het artikel is hieronder uitgeschreven:

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2

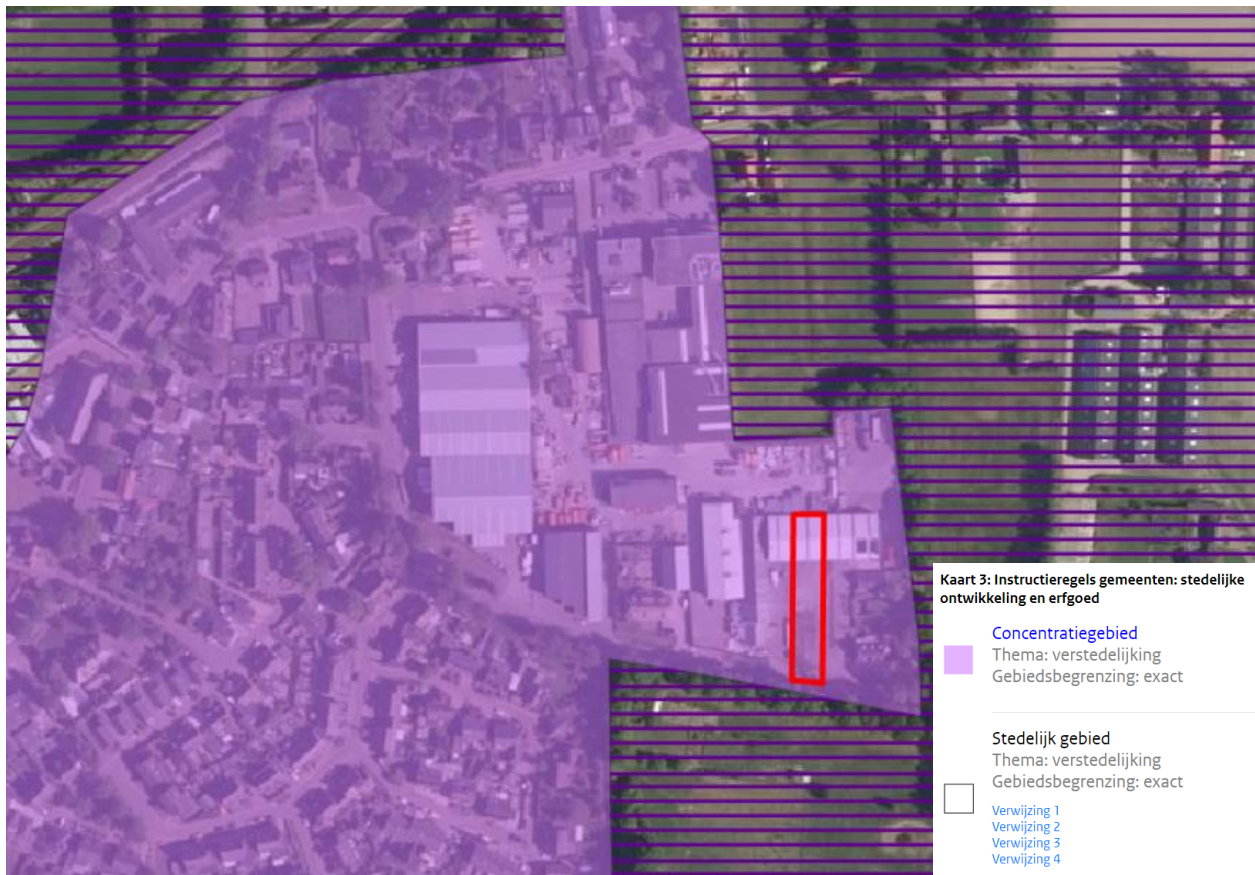
Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- a. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- b. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;*
- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder: bedrijfswoningen;*
- c. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;*
- d. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.*



Afbeelding 7: Uitsnede plangebied binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2020 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ten eerste moet een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een ruimtelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied een onderbouwing bevatten waarin beschreven wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame ontwikkeling is. De 'notitie Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2019/2020' vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie en gemeenten in de regio Noordoost-Brabant. De notitie bevat de categorie-indeling voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied. Deze notitie weergeeft de minimale benodigde inspanning die regionaal is afgesproken.

Ten tweede moet een ruimtelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied 'duurzaam' zijn. Onderhavige ontwikkeling wordt conform de gestelde duurzaamheidseisen gerealiseerd. Onderhavig plan betreft de bouw van één bedrijfswoning. Een bedrijfswoning in het lint als duurzame afronding van de kom van Geffen is zowel stedenbouwkundig als landschappelijk aanvaardbaar.

Ten slotte wordt gesteld dat bedrijfswoningen de ontwikkelingen voor het effectief gebruik maken van het betreffende bedrijventerrein kunnen beperken. Gelet op de onderbouwing van de milieu- en omgevingsaspecten voor dit plan, kan geconcludeerd worden dat er geen sprake zal zijn van een belemmering van de huidige bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven (zie hoofdstuk 5).

Conclusie

Met inachtneming van voorgaande wordt geconcludeerd dat het voorliggende initiatief past binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de 'Structuurvisie Oss 2020' vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015.

In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:

- Het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de woonmilieus;
- Het verhogen van de leefbaarheid in de wijken en de kernen;
- Het voorzien in de woningbehoefte, met name voor ouderen en jongeren;
- Het verhogen van de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus;
- Het vasthouden van de huishoudens met de hogere inkomens.

Op gebied van 'bedrijvigheid' beschrijft het beleidsdocument de volgende ambities:

- Bij ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zal aandacht zijn voor ruimtelijke inpassing, duurzaamheid, beeldkwaliteit en intensivering.
- Voor de bestaande bedrijventerreinen zal ingespeeld worden op mogelijkheden van herstructurering en intensivering.
- Berijfswoningen zijn in eerste instantie niet toegestaan op (nieuwe) bedrijventerreinen omdat dit de intensivering van de bedrijventerreinen verhindert.

Ten aanzien van het voorzieningenniveau is in de visie neergelegd dat de gemeente Oss ernaar zal streven een bereikbaar voorzieningepakket voor de wijken en de kernen in stand te houden.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Het planproces van de betreffende ontwikkeling loopt al sinds 2019. Door de voormalige grondeigenaar zijn destijds plannen gemaakt om met de toen geldende wijzigingsbevoegdheid conform artikel 4.5 van het geldende bestemmingsplan 'Kom Geffen 2016' de bouw van een bedrijfswoning aan de Leiweg 6b te Geffen mogelijk te maken. De gemeente heeft hieraan medewerking toegezegd. De gemeente is gestart met de ruimtelijke onderbouwing en er is een anterieure overeenkomst ondertekend.

Echter, de voormalige grondeigenaar heeft medio 2020 afgezien van het plan en de gronden verkocht aan de huidige initiatiefnemer. Omdat de wijzigingsbevoegdheid niet meer van kracht was en de huidige initiatiefnemer het voorgenomen plan toch wilde realiseren heeft de gemeente vervolgens aangegeven medewerking te willen verlenen aan het voorliggende initiatief middels een uitgebreide aanvraag omgevingsvergunning (projectafwijkingbesluit).

Op 1 maart 2006 heeft de raad van de gemeente Oss de 'Structuurvisie Oss 2020' vastgesteld. Conform de visie mogen er geen bedrijfswoningen meer op bedrijventerrein gebouwd worden om dit zou betekenen dat de intensivering van het bedrijventerrein belemmerd wordt.

Ter plaatse is sprake van een bedrijventerrein waar reeds meerdere bedrijfswoningen gebouwd zijn (Leiweg 4, 4a, 6a). Deze bedrijfswoningen staan er al, veroorzaken geen belemmering in de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven op en rondom het terrein en zijn dan ook bepalend voor de intensivering van de omliggende bedrijven. Het toevoegen van de betreffende nieuw te bouwen bedrijfswoning zal hier niet van toenemende betekenis zijn. Voor een nadere toelichting op dit onderdeel, zie paragraaf 5.1.1. 'bedrijven en milieuzonering'.

Conclusie

Hiermee kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling voorstelbaar is binnen de gemeentelijke 'Structuurvisie Oss 2020'.

4.4.2 Wonen

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 huidig 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.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief betreft de ontwikkeling van een bedrijfswoning die specifiek gericht is op de huisvesting van de initiatiefnemer.

4.4.3 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 welstandadvies.

Conclusie

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. Het plan hoeft niet voorgelegd te worden aan het Adviesteam Architectuur.

5 Verantwoording

5.1 Milieu- en omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de voorgenomen 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
- Archeologie
- Externe veiligheid
- Natuur
- Geurhinder: agrarisch
- Geurhinder: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Mobiliteit en parkeren
- Water
- Weg-, spoor-, en industrielawaai

5.1.1 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 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 dat in de lijst is genoemd.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het bedrijventerrein Leiweg te Geffen. Een belangrijk gegeven ten aanzien van dit bedrijventerrein is dat meer dan de helft van de aanwezige bedrijfspercelen is voorzien van een bedrijfswoning. Ondanks het vorenstaande blijft ook een bedrijfswoning een milieugevoelige functie.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Voorgenomen ontwikkeling

De aanwezige bedrijfsloods zal worden benut door het nieuwe bedrijf. Dit bedrijf valt onder milieucategorie 3.2.

Type omgeving

Voor rustige woonwijken gelden conform de VNG-publicatie andere richtafstanden dan voor gemengde gebieden. De omgeving van het plangebied is gelegen in het buitengebied vlakbij een 60 km/uur gezoneerde weg (de Leiweg). Tevens is aan de overzijde van de weg een woonwijk gelegen en zijn verspreid in de omgeving eveneens woningen gesitueerd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een gemengd gebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden conform de VNG-publicatie met één afstandsstep worden verkleind.

Op het terrein zijn bedrijven aanwezig van milieucategorie tot en met 3.2. De afstandsmaten per milieucategorieën zijn als volgt (afstand tussen bedrijf en woning):

Onderstaand een tabel met een opsomming van de bedrijven op en rond het plangebied. De categorieën zijn ontleend aan de VNG brochure 2009 Bijlage 1.

Adres	Bedrijf	Soort bedrijf	Categorie	Grootste afstand tot rustig woongebied	Grootste afstand tot gemengd gebied
Leiweg 2- 2a	HEPA CARE stoffeerder	Vervaardiging van textielwaren	3.1	50	30
Leiweg 2b	Leewika LLP Tegelhandel	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	2	30	10
Leiweg 2c – 2l	Partycrew	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2	30	10
Leiweg 2d	Br&ndy	Detailhandel voor zover n.e.g.	2	10	0
Leiweg 4 – 4a	Van de camp beregening	Loopvlakvernieuingsbedrijven <100 m²	3.1	50	30
Leiweg 5a	Hermeubelen (meubelmakerij)	Meubelfabrieken	3.2	100	50
Leiweg 6a	Ons Thuys	Meubelstoffeerderij en b.o. < 200 m²	1	10	0
Bredeweg 10	Rietdekkersbedrijf Molenaar	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	3.1	50	30
Bredeweg 13	Bouwbedrijf van Schijndel	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2	100	50
Bredeweg 23	Vleesveehouderij	Fokken en houden van rundvee	3.2	100	50

Tabel 1: Overzicht VNG-richtlijnenafstand

Op het bedrijventerrein Leiweg, waarbinnen het plangebied is gelegen, bevinden zich bestaande bedrijven. Het merendeel van deze bedrijven valt onder de milieucategorie 3.1 of lager. Er komen twee bedrijven voor, vallend onder milieucategorie 3.2, een bouwbedrijf aan de Bredeweg 13 en een meubelmakerij aan de Leiweg 5a. Het bouwbedrijf ligt op een afstand van circa 80 meter van het plangebied en op ten minste 15 meter afstand van de dichtstbijzijnde bedrijfswoning (ten westen gelegen van het bouwbedrijf). Daarnaast ligt het bouwbedrijf op een afstand van circa 45 meter van de bestaande tegenoverliggende woonwijk af. De meubelmakerij ligt op een afstand van circa 170 meter van de nieuwe te bouwen bedrijfswoning.

Op het terrein bevinden zich verder bedrijven in de milieucategorie 3.1. De grootste afstand voor deze bedrijven is gesteld op 30 meter tot een gemengd gebied. Hepacare stoffeerder zit op een afstand van circa 150 meter, Van de Camp beregening op circa 47 meter en het paardenpension op circa 124 meter van het plangebied. Deze afstanden vallen allen buiten de gegeven richtafstand conform de VNG brochure.

Ook zitten er bedrijven in de categorie 2 gevestigd op het terrein. Hierbij geldt een grootste richtafstand van 10 meter tot een gemengd gebied. Leewika LLP tegelhandel zit op een afstand van circa 135 meter, Partycrew op circa 132 meter en Br&ndy op een afstand van 90 meter. Deze afstanden vallen ruimschoots buiten de gegeven richtafstand.

Op het naastgelegen perceel zit, 'Ons Thuys', een bedrijf in milieucategorie 1. Hierbij geldt een richtafstand van 0 meter tot een gemengd gebied. Het bedrijf ligt op een afstand van 11 meter van het plangebied. De werkelijke afstand valt eveneens buiten de geldende VNG richtafstand.

Tegen de achtergrond van vorenstaande is de afstand van de 3.1 en 3.2 bedrijven, rond het plangebied, voldoende voor het kunnen toelaten van de voorgestelde bedrijfswoning.

Nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein:

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2, grootste afstand 50 meter. Op het terrein zijn reeds meerdere bedrijfswoningen gebouwd (Leiweg 4, 4a en 6a). Deze zijn goed te combineren met bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2. Deze woningen liggen op een kortere afstand van de maatgevende bedrijven en zijn in deze dus bepalend voor een gezond woon- en leefklimaat ter plaatse. Derhalve kan de toevoeging van één bedrijfswoning op het betreffende perceel de verdere intensivering van het terrein dan ook niet belemmeren.

Conclusie

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van dit plan.

5.1.2 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 doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Onderzoeksresultaten

Op de locatie aan de Leiweg 6B te Geffen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage 1 aan dit document toegevoegd.

Het algemeen doel van het onderzoek is het vastleggen van de kwaliteit van grond en grondwater en te beoordelen of er met betrekking tot de bodemkwaliteit bezwaren zijn tegen het wijzigen van de bestemming naar wonen.

Vooronderzoek

Uit het historisch onderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie onderdeel is geweest van een verkennend en aanvullend onderzoek uit 1998 met een groter oppervlak. Het rapport van het verkennend onderzoek is opgenomen in de database van de gemeente. Uit de conclusies van het verkennend onderzoek blijkt dat er in de bovengrond lokaal licht verhoogde gehalten aan zink, lood en minerale olie. De ondergrond is lokaal licht verontreinigd met minerale olie.

In het grondwater zijn lokaal licht verhoogde concentraties aan chroom, lood, cadmium, nikkel en koper, een licht tot matige verhoogde concentratie aan lood, en een matig (>streefwaarde; <interventiewaarde) tot sterke (>interventiewaarde) verhoogde concentratie aan zink. Er is een herbemonstering uitgevoerd op de parameters lood en zink, en daarmee is deze verontreiniging bevestigd.

Veldonderzoek

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bovenste laag van de bodem tot circa 1,1 m-mv bestaat uit humeus zand. Onder het humeuze zand bevindt zich tot op een diepte van 3,10 meter (maximaal onderzochte diepte) een laag zwak siltig, niet-humeus zand. De bovengrond is op de locatie zwak splithoudend, en lokaal zijn in de bovengrond sporen baksteen aangetroffen. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 1,6 m-mv.

Chemisch onderzoek

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in zowel de boven- als de ondergrond geen van de geanalyseerde parameters verhoogd is aangetoond boven de betreffende achtergrondwaarden.

- De grond is tevens indicatief getoetst naar het Besluit bodemkwaliteit, en valt in de klasse Achtergrondwaarde, en is daarmee altijd toepasbaar.
- In het grondwater zijn eveneens geen van de aangetoonde parameters verhoogd aangetoond ten opzichte van de betreffende streefwaarden.

Aangezien er geen verontreinigingen zijn aangetoond in de grond en het grondwater dient de hypothese 'locatie is onverdacht' formeel aangenomen te worden.

Conclusie

Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.1.3 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.

Gemeentelijk kader

Op d.d. 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsvisie externe veiligheid Oss' vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betreft.

Conform het beleidsdocument 'Beleidsvisie externe veiligheid Oss' wordt een bedrijfswoning als 'beperkt kwetsbaar object' gezien. Het plangebied ligt op ruime afstand (meer dan 300 meter) van de spoorlijn 's Hertogenbosch-Nijmegen. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Daarom moet voor deze ruimtelijke onderbouwing worden nagegaan of het aanvaardbaar is om op dit perceel een

bedrijfswoning te vestigen. Betreffende ontwikkeling wordt dan ook getoetst aan de 'Gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid Oss'.

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat:

- Vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident,
- De aard van incident (blootstelling aan toxisch gas), het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico:

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is geen item.

- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.
- De kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen is in dit geval bijzonder klein

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Voor deze gebieden speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar het door de regionale brandweer/de Veiligheidsregio opgestelde 'risicoprofiel'.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid:

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

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. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het 'WAS29' als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Woningen zijn aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld hoeft te worden of er in de nabijheid van het plangebied Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de landelijke risicokaart en de gemeentelijke signaleringskaart Externe veiligheid 2016. Zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 8: Uitsnede landelijke risicokaart



Afbeelding 9: Uitsnede signaleringskaart EV Oss 2016

Gekeken naar de risico- en signaleringskaart van de gemeente Oss blijkt dat de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen op ca. 280 meter van de projectlocatie ligt. Over deze spoorlijn worden brandbare en toxische gassen als vloeistoffen vervoerd. Daarnaast ligt de projectlocatie binnen het invloedsgebied van de Leiweg/ Bredeweg.

In lijn met de beleidsvisie externe veiligheid Oss wordt beschreven dat, gelet op de afstand tot het spoor, er sprake is van het volgende:

- Er is een invloedsgebied van tenminste 3.000 meter van toepassing, waarbinnen verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden.
- Het industriespoor wordt opgenomen in het Basisnet. De ruimtelijke consequenties hiervan zullen naar verwachting beperkt zijn.

Plaatsgebonden groepsrisico

De 10-6-contour langs het spoor is afhankelijk van de keuzes binnen het basisnet. Uit bijlage II van de Regeling basisnet blijkt dat de binnen de gemeente Oss plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen op het midden van het spoor ligt. Tevens volgt hieruit dat de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) bezit. Bij zone II en hoger is het plaatsgebonden risico geen criterium. Hiermee vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor het initiatief. De projectlocatie ligt binnen het invloedsgebied van 3.000 meter van het spoor (op ca. 280 meter).

In paragraaf 4.1.2 van de beleidsvisie wordt ingegaan op vervoer over de weg. Uit onderzoek, onder meer in het kader van het Basisnet, blijkt voor de gemeente Oss dat:

- Er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- De oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt;
- Er een invloedsgebied is van 950 meter;

De route voor vervoer van gevaarlijke stoffen in Oss is beperkt tot de N329 en alle wegen op de industrieterreinen Elzenburg, de Geer, Moleneind, Landweer en Danenhoef4. De Leiweg en Bredeweg liggen niet binnen deze route.

Aandachtszones spoor- en rijkswegen

In paragraaf 6.1 (en bijbehorende sub paragrafen) van de Beleidsvisie Externe Veiligheid Oss (versie maart 2011, revisie 6.4) wordt verder ingegaan op spoor- en rijkswegen. Gezien het plangebied op ca. 280 meter afstand van het spoor ligt, geldt de verantwoording 'zwaarte 2'. In de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Oss wordt de volgende toelichting gegeven:

- 1) Er hoeft geen noodzaak te worden aangetoond om voorziening op deze plek te realiseren.
- 2) De zelfredzaamheid is goed
- 3) Bestrijdbaarheid: zie boven
- 4) Maatregelen:
 - a. maatregelen moeten in beschouwing worden genomen;
 - b. privaatrechtelijk afdwingen is niet nodig
 - c. aandacht voor organisatorische en communicatiemaatregelen

Advies veiligheidsregio

Gezien de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt in het invloedsgebied van de spoorlijn 's Hertogenbosch – Nijmegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is een advies van de veiligheidsregio Brabant Noord opgevraagd. De veiligheidsregio beschrijft hierover het volgende:

"In paragraaf 5.1.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het aspect 'Externe veiligheid' en de verantwoording over het groepsrisico. De paragraaf geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de mogelijkheden t.a.v. de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Er is geen reden voor het geven van aanvullend advies."

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.4 Geur: agrarisch

Rijkskader

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.

Gemeentelijk beleid

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 2013”. 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.

In de ‘Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017’ wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd. Conform artikel 3 van de verordening ‘Waarden voor de geurbelasting van de verordening’ zijn de volgende waarden vastgelegd:

Lid 1. Op grond van artikel 6, lid 1 van de wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2, lid 1 van deze verordening:

A. Stad Oss	1,0 Ou
B. Woonkern met geen/enige intensieve veehouderij	2,0 Ou
C. Plangebied (bij kern A en B)	3,0 Ou
D. Woonkern met intensieve veehouderij	6,0 Ou
E. Zoekgebied + plangebied Maren-Kessel West en Liesdaal	6,0 Ou
F. Recreatiegebieden	8,0 Ou
G. Extensiveringsgebieden	8,0 Ou
H. Bedrijventerreinen	8,0 Ou
I. Bedrijventerrein Vorstengrafdonk	12,0 Ou
J. Verwevingsgebied	14,0 Ou
K. Landbouwontwikkelingsgebied	14,0 Ou

Tabel 2: Maximale waarden geurbelasting bron: ‘Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017’

Conform de ‘Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017’ ligt het plangebied binnen een bedrijventerrein waarbij een maximale geurbelasting van 8,0 Ou geldt. Om te kunnen concluderen of deze geurbelasting overschreden wordt, is er een onderzoek geurhinder en veehouderijen uitgevoerd.

Onderzoeksresultaten

Op 29 juli 2021 is door E. Consultancy een onderzoek geurhinder en veehouderijen uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport is als bijlage 2 aan dit document toegevoegd.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder ter plaatse van de toekomstige woning is zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting berekend met respectievelijk V-Stacks vergunning (versie 2020) en gebied (versie 2010.1). Op basis van de berekende voorgrondbelastingen wordt geconcludeerd dat er geen overschrijdingen van de geurnorm van 8,0 ouE/m³ plaatsvinden op de nieuwe bedrijfswoning aan de Leiweg 6B ten gevolge van de veehouderij aan de Bredeweg 23. De maximale voor- en achtergrondbelasting bedraagt respectievelijk 6,0 en 6,8 ouE/m³ ter plaatse van de nieuwe woning. Het percentage geurgehinderden blijft beperkt tot 14,1% en 9,3%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de veehouderijen redelijk goed tot goed zal zijn.

Conclusie

Het aspect 'Geur: agrarisch' vormt geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van het plan.

5.1.5 Geur: industrieel

Rijkskader

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.

Provinciaal en gemeentelijk kader

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.

Onderzoeksresultaten

Op 16 november 2021 is door SAB adviseurs een industrieel geuronderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport is als bijlage 3 aan dit document toegevoegd.

Geur

Geconcludeerd kan worden dat geen nader onderzoek naar industrieel geur noodzakelijk is, op basis van de milieuvergunningen. In het kader van agrarisch geur heeft al een geuronderzoek plaatsgevonden.

Stof

Uit de milieuvergunningen van de bedrijven blijkt dat geen noemenswaardige emissie van stof plaatsvindt naar de omgeving. Hiernaast is de VNG-publicatie verouderd wat betreft het aspect stof. Zoals blijkt uit de VNG-publicatie Milieuzonering nieuwe stijl is het naar huidige inzichten niet nodig om richtafstanden voor stof aan te houden. Nader onderzoek naar het aspect stof is hiermee niet noodzakelijk.

Gevaar

Aangezien de ter plaatse aanwezige functie veiligheidsrisico's op basis van de geldende wetten .regelgeving binnen het eigen terrein dient op te lossen is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de ontwikkellocatie en wordt (de eigenaar van) de hinder veroorzakende gronden niet onevenredig geschaad in ontwikkelingsmogelijkheden. Nader onderzoek naar het aspect bedrijven en milieuzonering is hiermee niet noodzakelijk.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect 'Geur: industrieel' geen belemmering vormt voor de verdere ontwikkeling van onderhavig plan.

5.1.6 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, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg.

Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelig 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.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van één bedrijfswoning. Conform de NIBM-regeling wordt betreffend initiatief aangemerkt als 'klein ruimtelijk project', waarbij de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechterd.

Om de luchtkwaliteit te meten wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool. Hierbij is het dichtstbijzijnde rekenpunt gelegen aan de 'Heesterweg (222363)' en wordt aangegeven dat de optredende concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} onder de daarvoor geldende grenswaarden liggen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er in het kader van 'luchtkwaliteit' geen negatieve gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoner van de nieuw te bouwen bedrijfswoning.

Fijnstof

In relatie tot het aspect 'fijnstof' kan de vleesveehouderij, gelegen aan de Bredeweg 23, een grote impact hebben op het woon – en leefklimaat. Echter, het bedrijf ligt ten opzichte van het plangebied op een afstand van 124 meter. Conform de VNG-richtlijnen afstand geldt voor deze bedrijfscategorie m.b.t. tot het aspect 'fijnstof' een minimale afstand van 30 meter tot aan het plangebied. De werkelijke afstand van de veehouderij tot aan het plangebied licht ruimschoots buiten de geldende richtlijnenafstand. Daarnaast is met het uitgevoerde industriële geuronderzoek (zie bijlage 3) aangetoond dat uit de milieuvergunningen van de bestaande bedrijven op het terrein blijkt dat geen noemenswaardige emissie van stof plaatsvindt naar de omgeving.

In bijlage 4 is de PM10 berekening te vinden. In deze berekening is uitgegaan van de vleesveehouderij op het perceel Bredeweg 23 in Geffen. Uit de berekening komt naar voren dat de fijnstofbelasting op de gevel van de beoogde bedrijfswoning een jaargemiddelde heeft van 16.86 microgram/m³. Deze waarde voldoet aan de milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht die in bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn opgenomen. Deze waarde voldoet tevens aan de gestelde eisen van de WHO, die een maximum van 20,00 microgram/m³ adviseren.

De vierentwintig-uurgemiddelde concentratie mag maximaal 35 maal per kalenderjaar de waarde van 50 microgram/m³ overschrijden. Uit de berekening volgt dat dit per kalenderjaar 6 dagen zal gebeuren.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect 'fijnstof' geen belemmering vormt voor de bouw van een bedrijfswoning ter plaatse.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.1.7 Stikstofdepositie

Woningbouwontwikkeling leidt tot emissie en hiermee ook depositie van stikstof in de aanlegfase en in de gebruiksfase. De grootste effecten treden op in de aanlegfase, maar deze effecten zijn tijdelijk. In de gebruiksfase zijn de effecten beperkt tot de stikstofuitstoot van het autoverkeer van en naar de woningen. Nieuwbouw wordt niet meer voorzien van een aardgas aansluiting. Dat betekent dat de nieuwe woningen zelf een verwaarloosbare stikstofdepositie tot gevolg hebben.

Om voor woningbouw de relatie tussen de depositie en afstand in beeld te brengen, zijn indicatieve berekeningen uitgevoerd met de Aeries Calculator. Uit deze berekeningen blijkt, dat de stikstofdepositie snel afneemt met de afstand (zie figuur hierboven). Bij een gemiddeld project van 100 woningen met een gemiddeld aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase (bij 500 mvt/etmaal) bedraagt de stikstofdepositie op een afstand van meer dan 3 km minder dan 0,00 mol/ha/jr en op een afstand van meer dan 750 m minder dan 0,05 mol/ha/jaar. Uit de berekeningen blijkt dat bij de aanleg van 100 woningen met de gemiddelde inzet van mobiel materieel (bij 1000 kg/Nox/jaar) op een afstand van meer dan 10 km de depositie minder dan 0,00 mol/ha/jr bedraagt en op een afstand van meer dan 3,5 km minder dan 0,05 mol/ha/jr.

Voor berekening van de stikstofdepositie kan ook verwezen worden naar de "Handreiking Aeries en woningbouw van het rijk". De algemene conclusie uit deze handreiking is dat bij maximaal 50 laagbouwwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt op ca. 10 km. afstand, te weten de 'Rijntakken'.

De bouw geschiedt in eigen beheer. Het aantal verkeersbewegingen van een bedrijfswoning zal niet significant toenemen omdat op de locatie al een bedrijf gevestigd is.

Conclusie

De bouw en gebruik van de bedrijfswoning heeft geen significante invloed hebben op de omgeving en/of Natura 2000 gebieden.

5.1.8 Mobiliteit en parkeren

Gemeentelijk kader

De 'Mobiliteitsvisie Oss' (vastgesteld in juli 2009) heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie wordt uitgewerkt in het 'Mobiliteitsplan 2020 Oss'. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg wordt de gewenste functie vastgelegd.

Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden. De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota 'Parkeernormen 2017' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Verkeer: extra verkeersbewegingen

Het initiatief leidt niet tot meer verkeersbewegingen. Bovendien is de locatie gelegen op een bedrijventerrein en ziet de geldende bestemming toe op het kunnen benutten van de locatie ten behoeve van een bedrijf zoals beoogd.

Verkeer: ontsluitingswegen

De te genereren verkeersbewegingen op ontsluitingswegen past binnen de normen. De infrastructuur ter plaatse is erop gericht om het bedrijventerrein aan de Leiweg te bedienen/bereiken.

Parkeren

Ten behoeve van het parkeren wordt op het perceel een garage gerealiseerd voor de bewoner van de bedrijfswoning. Overige restruimte op het perceel zal gereserveerd worden voor het parkeren voor bezoekers.

Conclusie

De ontsluiting van de ruimtelijke ontwikkeling is in de huidige situatie voldoende gedimensioneerd en kan het verkeer veilig afwikkelen.

5.1.9 Straling

Rijkskader

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.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied van onderhavig initiatief is niet gelegen binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn. De afstand tot de dichtstbijzijnde hoogspanningsmast bedraagt ca. 1,5 km.

Conclusie

Het aspect 'Straling' van bovengrondse hoogspanningslijnen is geen beperkende factor voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.10 Water

Rijkskader

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.

Gemeentelijk kader

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 de waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

Waterschap Aa en Maas

‘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.

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 2.000 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.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Voor onderhavig plan is een digitale watertoets uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage 5 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het plangebied is in de bestaande situatie volledig verhard. Met de bouw van de bedrijfswoning wordt geen extra verharding gerealiseerd. Derhalve zijn geen compenserende maatregelen benodigd voor de

afwikkeling van het hemelwater. Het afvalwater zal aangesloten worden op de bestaande riolering. Tevens valt het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. Uit de onderzoeksresultaten van de watertoets is dan ook gebleken dat er weinig of geen inhoudelijke opmerkingen vanuit het waterschap binnen zullen komen.

Verder is het gemeentelijk beleid van toepassing. Hierin staat dat hemelwater moet worden afgekoppeld en op eigen terrein met worden geïnfiltreerd. Het plan kan en zal aan deze uitgangspunten voldoen.

Bij de bouw van de bedrijfswoning zal gebruik gemaakt worden van uitlogende bouwmaterialen, zoals zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen.

Conclusie

Het aspect 'Water' is geen beperkende factor voor de verdere ontwikkeling van het voorgenomen plan.

5.1.11 Weg-, spoor- en industrielawaai

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van zowel weg-, spoor-, als industrie op de nieuwe bedrijfswoning (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Uit jurisprudentie volgt dat ook voor een 30 km weg in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting op de nieuwe woning wel inzichtelijk moet worden gemaakt om aan te kunnen tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om inzicht te krijgen op de geluidbelasting van zowel het wegverkeer als de omliggende industrie op voorliggend bouwplan heeft ingenieursbureau Ulehake op 17 juli 2019 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeers- en industrielawaai op de gevels van de beoogde bedrijfswoning. Het onderzoek is als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Onderzoeksresultaten

Wegverkeerlawaai

Uit de gegevens van dit onderzoek blijkt dat ten gevolge van de Leiweg 6B de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet wordt overschreden. De hoogste berekende geluidbelasting veroorzaakt door verkeer op de Leiweg inclusief aftrek volgens de Wet geluidhinder 44 dB.

Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Spoorweglawaai

Het plangebied voor onderhavig initiatief is niet gelegen binnen de geluidszone (binnen 100 meter afstand) van een spoorweg. Onderhavig plangebied bevindt zich op een afstand van ruim 280 meter van het spoor en voldoet hiermee aan de richtlijnenafstand. Nader onderzoek naar trillingshinder is derhalve niet nodig.

Spoorweglawaai vormt geen beperkende factor voor de voorgenomen ontwikkeling.

Industrielawaai

Om een nieuwe woonfunctie aan de Leiweg 6B mogelijk te maken zal de invloed van de activiteiten inzichtelijk moeten worden gemaakt. Er moet worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de woonbestemmingen de omliggende bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering (geluidrechten).

Er zijn drie verschillende berekeningssituaties te onderscheiden:

- Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van de activiteiten in de inrichting en op het terrein van de inrichting;

- Maximale geluidniveaus ten gevolge van de activiteiten in de inrichting en op het terrein van de inrichting;
- Equivalente geluidniveaus ten gevolge van indirecte hinder.

Uit de berekeningen van het akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden, er kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat het aspect 'geluid' geen belemmering is voor de uitvoering van de betreffende ontwikkeling.

5.1.12 Gezondheid

Veehouderij en Gezondheid Omwonenden rapporten (VGO-rapporten)

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.

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.

GGD-richtlijn medische milieukunde: Veehouderij en gezondheid

Het document 'GGD-richtlijn medische milieukunde: Veehouderij en gezondheid' is in 2020 vastgesteld. De richtlijn beschrijft de huidige kennis over veehouderij en gezondheid. Ook geeft de richtlijn input voor gezondheidskundige adviezen voor omwonenden in verschillende situaties. Denk aan de uitbreiding of vestiging van veehouderijbedrijven of de gebiedsinrichting van het platteland. Er is veel gezondheidswinst te behalen wanneer goed wordt nagedacht over de ruimtelijke inrichting, dus bij het opstellen van omgevingsvisies en plannen. Daarom is de GGD bij voorkeur vroeg in dit proces betrokken.

De GGD heeft twee uitgangspunten bij zijn adviezen. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het plaatsen van gevoelige bestemmingen en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar (bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer). Gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, en ziekenhuizen. Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van veehouderijen te verminderen.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

In de omgeving van de beoogde woning aan de Leiweg 6B te Geffen is geen geitenhouderij gelegen binnen de endotoxine richtafstand. De te realiseren woning zorgt daarnaast niet voor een toename in de emissie van geur, fijnstof of ammoniak. Zoals in paragraaf 5.1.4 reeds vastgesteld, wordt voldaan aan het principe van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot agrarische geur afstoot.

Op circa 1 kilometer ten noordwesten van het plangebied is aan de Kruizenbeendweg 1 een melkveehouderij gevestigd. Hiermee ligt deze melkveehouderij ruimschoots buiten de richtafstand van 250 meter.

Voorts is er geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of zelfstandige activiteit op de locatie aan de Leiweg 6b. Tot slot maakt onderhavig plan geen functies mogelijk die voor meer hinder in de omgeving kunnen zorgen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen advies ingewonnen dient te worden bij de GGD met betrekking tot de mogelijke gezondheidseffecten van de melkveehouderij aan de Kruizenbeendweg 1 op de beoogde bedrijfswoning. Voor het overige is er geen sprake van belemmeringen vanuit het aspect 'gezondheid'.

5.2 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Natuur
- Archeologie
- Cultuurhistorie

5.2.1 Natuur

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Bescherming van de plant- en diersoorten ontleen hun bescherming onder andere aan opname in de Flora- en faunawet. 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 en was verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- Soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- Soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- Andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

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 erop 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.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken op ca. 9,5 km afstand van het projectgebied en wordt hiervan gescheiden door agrarisch gebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 12 km) van het projectgebied.

Er is geen sprake van significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden, het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Natuurnetwerk Nederland (NNN-gebieden)

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland betreft het Natura 2000-gebied Rijntakken en enkele bossen op 1.5 km afstand van het projectgebied.

Aangezien het projectgebied buiten de begrenzing van het NNN ligt en de provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Brabant geen bepalingen ten aanzien van externe werking kent, is nadere toetsing ten aanzien van NNN niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Het plan betreft een nieuwe ontwikkeling op geheel geasfalteerde grond op een bestaand bedrijventerrein. Er wordt ook geen gebouw gesloopt waar eventueel bv. vleermuizen en/of mussen hun basisplaats hebben. Er zijn geen ingrepen nodig die eventueel aanwezige natuurwaarden ter plekke zouden kunnen schaden.

Relatie tussen het beoogde initiatief en Wet Stikstofreductie en natuurverbetering

Met de inwerkingtreding van de Wet Stikstofreductie op 1 juli 2021 mag de stikstofberekening van de effecten gebaseerd op de aanlegfase van een woningbouwplan achterwege blijven. Alleen voor de gebruiksfase dient in principe een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Gezien voorliggend plan voorziet in de bouw van slecht één bedrijfswoning, kan op voorhand worden uitgesloten dat er significante wijzigingen zullen plaatsvinden in het aantal verkeersbewegingen en daarmee een negatief effect op de natura2000-gebieden. Immers geldt over het algemeen dat de verkeersbewegingen voor één (bedrijfs)woning minder belastend zijn dan voor een willekeurige bedrijfsfunctie. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de aanwezige natuurwaarden.

Conclusie

Het aspect 'Natuur' vormt geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van dit plan.

5.2.2 Archeologie

Provinciaal kader

Het archeologisch beleid op provinciaal niveau 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.

Gemeentelijk kader

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.

Volgens de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie archeologische beleidskaart). 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.

Onderzoeksresultaten

Op de locatie aan de Leiweg 6B te Geffen is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage 7 aan dit document toegevoegd.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek wordt vervolgonderzoek voorafgaand aan de realisatie van de woning niet geadviseerd. De bodemingreep ter plaatse behelst ongeveer 150 m² en bevindt zich deels binnen verstoorde ondergrond (boring 3). Wanneer, buiten onderhavige bedrijfswoning, echter (ook) de rest van het plangebied wordt ontwikkeld, waarbij bodemingrepen dieper gaan dan de geroerde toplaag, het bestratingszand en/of onder het esdek, dan wordt geadviseerd om eerst een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren (ter opsporing van archeologische waarden).

Het bevoegd gezag neemt het bovenstaand advies over (zie bijlage 8: 'Selectiebesluit archeologisch onderzoek'). Indien de graafwerkzaamheden zich beperken tot de bouw van 1 bedrijfswoning ter hoogte van boring 3 (zoals opgenomen in het archeologisch onderzoeksrapport), dan is archeologisch vervolgonderzoek niet nodig. Er geldt dan enkel een meldingsplicht. Indien echter meer werkzaamheden in het plangebied worden uitgevoerd die dieper reiken dan 30 cm beneden het huidige maaiveld, dan is

archeologisch vervolgonderzoek (proefsleuvenonderzoek op basis van een goedgekeurd PvE) mogelijk wel aan de orde.

In een toekomstig bestemmingsplan dient het plangebied planologisch beschermd te blijven door middel van de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – hoge verwachtingswaarde' toe te passen.

Conclusie

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van het plan.

5.2.3 Cultuurhistorie

Rijkskader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet omvat regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Gemeenten zijn hierdoor verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

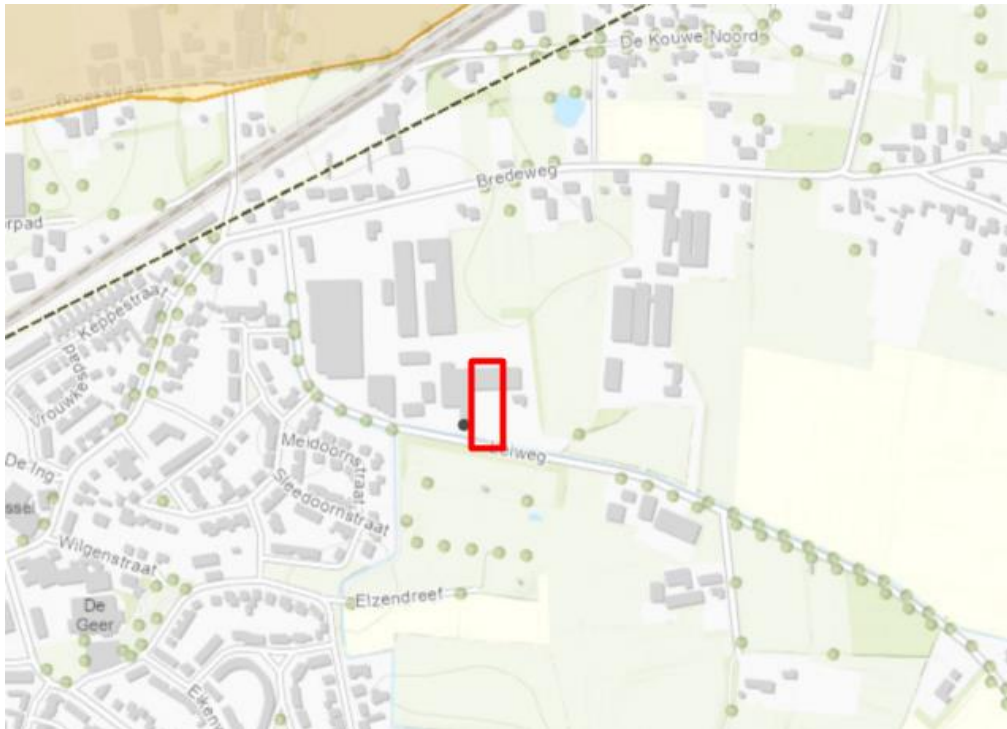
Gemeentelijk en provinciaal kader

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.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarde van het plangebied is een korte inventarisatie uitgevoerd naar de in het plangebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren. Zo zijn de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant en de Rijksmonumentenlijst geraadpleegd.

Binnen het plangebied komen geen cultuurhistorische objecten en structuren voor. Tevens zijn er ook geen rijksmonumenten aanwezig op het perceel. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart weer (plangebied rood omlijnd).



Abbeelding 10: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant (plangebied rood omlijnd)

Conclusie

Het aspect 'Cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van het plan.

5.3 Defensie

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

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

Toets op voorgenomen ontwikkeling

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 bouwplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen de afwijking van het geldende bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect 'defensie' vormt geen belemmering voor de verdere uitvoering van het plan.

5.4 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Wanneer speelt een m.e.r.-beoordeling?

In het Besluit m.e.r. staat wanneer m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.

Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderbouwd te worden of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Sinds de implementatie van de gewijzigde M.e.r.-richtlijn op 16 mei 2017 is de procedure voor de vormvrije en de formele m.e.r.-beoordeling bijna gelijk. Het enige verschil is dat van het besluit bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling geen kennisgeving wordt gedaan.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op, waarover het bevoegd gezag binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Het bevoegd gezag motiveert het besluit door in te gaan op de selectiecriteria van Bijlage III van de M.e.r.-richtlijn. Het gaat daarbij om de hoofdcategorieën:

1. Kenmerken van het project
2. Plaats van het project
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Is het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer, dan is het bevoegd gezag, anders dan een derde, niet verplicht een aanmeldnotitie op te stellen.

Toets op voorgenomen ontwikkeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

Uit jurisprudentie blijkt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval (ABRvS 11 maart 2020, uitspraak 201901464/1/R1). Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit eerdere jurisprudentie (ABRvS 27 mei 2015, uitspraak 201404713/1/R3) blijkt dat voor nieuwvestiging van 95 woningen geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld. Onderhavige aanvraag is impliciet ook te behandelen als een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.'.

Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelingsplichtig). Het plan heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

6 Handhaving

6.1 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 buren/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.

6.2 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 Economische uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in nieuwe bouw mogelijkheden. 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). Het 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 en bijhorend addendum 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 zowel de anterieure overeenkomst als het addendum is ook vastgelegd dat de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hoofdstuk 3, artikelen 3.10 - 3.13 Wabo). Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerp-omgevingsvergunning ter visie kan worden gelegd. Bovendien is voor de uitgebreide procedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

8.2 Vooroverleg

In het kader van vooroverleg heeft de provincie Noord-Brabant in een schrijven van 27 juli 2022 aangegeven dat het initiatief in overeenstemming is met de provinciale belangen. De reactie is opgenomen in bijlage 9. De provincie plaatst een kanttekening bij de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan en geeft hierbij aan dat de kavel waar de bedrijfswoning op gebouwd wordt erg smal is voor een vrijstaande woning. In 3.2 en 4.4.3 is hier al op ingegaan. Het plan past binnen de gemeentelijke kaders.

8.3 Omgevingsdialoog

In het kader van het maatschappelijk draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de direct omwonenden. Opmerkingen die omwonenden hebben gemaakt, zijn verwerkt in het plan.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerp van de te verlenen omgevingsvergunning heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn konden belanghebbenden een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.