

Wijziging 3 - Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010

toelichting



Toelichting

Wijzigingsplan 'Wijziging 3 Bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010'

Ten behoeve van het oprichten van een vrijstaande woning ter vervanging van een agrarisch bedrijf aan de Heuvelstraat 7/Erfdijk ongenummerd, Herpen.



Ref. 404599 / 17122013

Exitus B.V.

Postbus 158
5460 AD VEGHEL
Tel. 0413-257876
info@exitus.nl
www.exitus.nl

Princen
Ontwerp & BouwProcesBegeleiding

De Hammen 40
5371 MK RAVENSTEIN
Tel. 0486-412829
info@kantoorprincen.nl
www.kantoorprincen.nl

Inhoudsopgave

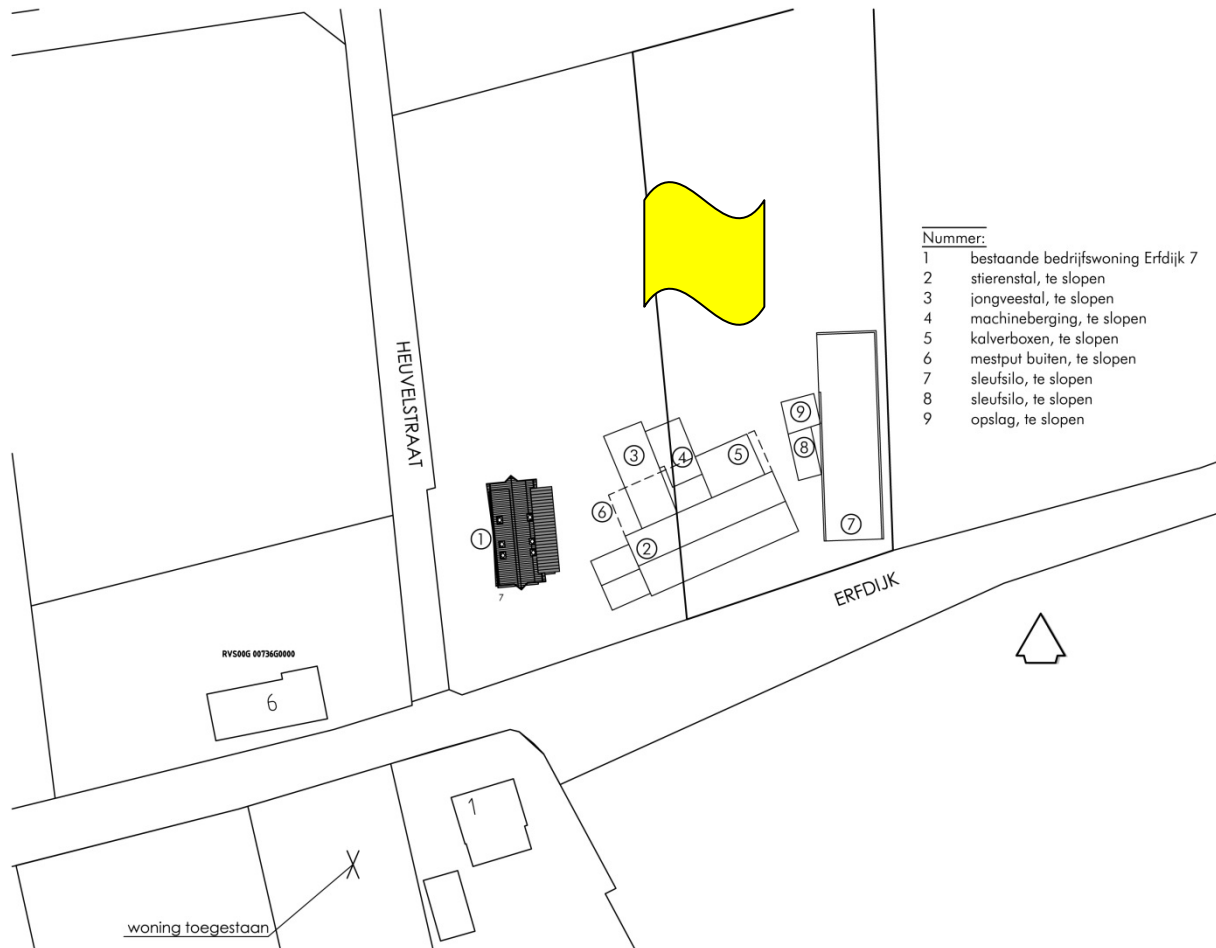
1. INLEIDING	2
2. AANLEIDING	4
3. BELEIDSKADERS	7
3.1 INLEIDING	7
3.2 VIGERENDE JURIDISCHE REGELING	7
3.3 RIJKSBELEID	7
3.3.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke Ordening</i>	7
3.4 PROVINCIAAL BELEID	8
3.4.1 <i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening</i>	8
3.4.2 <i>Verordening ruimte 2012</i>	11
3.5 GEMEENTELIJK BELEID	15
3.5.1 <i>Bestemmingsplan</i>	15
3.5.2 <i>Woonvisie Oss</i>	16
3.5.3 <i>Structuurvisie Oss</i>	17
3.5.4 <i>Visie EVZ Erfdijk en Munsche Wetering</i>	17
3.5.5 <i>Welstandsnota</i>	18
4. GEBIEDSORIËNTATIE	19
4.1 INLEIDING	19
4.2 WET GEURHINDER EN VEEHOUDERIJ/BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	19
4.3 WET AMMONIAK EN VEEHOUDERIJ / DIRECTE AMMONIAKSCHADE	21
4.4 EXTERNE VEILIGHEID	22
4.5 BODEM	24
4.6 GELUID, VERKEER, MOBILITEIT EN PARKEREN	24
4.7 NATUUR	25
4.8 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	29
4.9 LUCHTKWALITEIT	31
4.10 WATERHUISHOUDING	33
5. UITVOERBAARHEID	40
5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
5.2 KOSTENVERHAAL	40
6. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
6.1 VOOROVERLEG	41
6.2 ZIENSWIJZEPROCEDURE	42
7. CONCLUSIE	43
BIJLAGEN	44
BIJLAGE 1: VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED OSS - 2010	44
BIJLAGE 2: INRICHTINGSSCHETS LOCATIE.....	44
BIJLAGE 3: BODEMONDERZOEK	44
BIJLAGE 4: GELUIDSONDERZOEK	44
BIJLAGE 5: ARCHEOLOGIE.....	44
BIJLAGE 6: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	44
BIJLAGE 7: FLORA EN FAUNAONDERZOEK.....	44
BIJLAGE 8:OPNAME RAPPORT INTENSIEVE VEEHOUDERIJ / KWALITEITSVERBETERING HEUVELSTRAAT 7 HERPEN.....	44
BIJLAGE 9: REFERENTIEBEELDEN	44

1. Inleiding

Aan de Heuvelstraat 7 ligt een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning.

De Heuvelstraat 7 is kadastraal bekend gemeente Ravenstein, sectie G, nummer 304.

Een uitsnede van de exacte locatie is hieronder weergegeven.



Situatie

Bron: kadaster

De locatie grenst tevens aan de te reconstrueren Erfdijk. Met name de lange kant van de stal ligt aan de Erfdijk.

Onder andere door de ontwikkelingen met de Erfdijk zijn de ideeën van initiatiefnemer om zijn agrarische bedrijfsvoering te gaan staken vorm gaan krijgen. Een agrarisch bedrijf aan een ecologische verbindingszone is nu eenmaal niet de meest gunstige ligging voor een agrarisch bedrijf.

Ter verduidelijking van de ligging is hieronder een luchtfoto ingevoegd.



Luchtfoto Heuvelstraat 7 te Herpen

Bron: Google

Derhalve is het idee ontstaan om op deze locatie de aanwezige bedrijfsgebouwen te slopen en een woning met bijgebouw te realiseren. De woning zal worden gesitueerd achter de voorgevelrooilijn zodat een passend straatbeeld zal ontstaan. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen zal in ieder geval een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald.

Dan moet voor deze locatie wel het bestemmingsplan worden aangepast. De locatie heeft nu de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap met een bouwvlak in het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2010".

Binnen de huidige bestemming van het vigerend bestemmingsplan behoort het gebruik van de gronden ten behoeve van Wonen niet tot de mogelijkheden.



2. Aanleiding

Sedert jaar en dag staat aan de Heuvelstraat 7 te Herpen een agrarisch bedrijf.

De locatie ligt tegen de Ecologische Verbindingszone Erfdijk en Munsche Wetering (EVZ). De locatie ligt aan een bestaande fietsknooppuntennetwerk en ligt in het nieuwe voorstel wandelroute Rondje Herpen.

Een agrarisch bedrijf in de huidige omvang behoort in de nabijheid van een EVZ tot de mogelijkheden, doch voor de initiatiefnemers is niet gewenst. Door het voeren van een agrarisch bedrijf is de uitstoot van ammoniak en geur aanwezig. Bovendien veroorzaakt een agrarisch bedrijf geluid.

In ruil voor de beëindiging van zijn agrarisch bedrijf en de sloop van de bedrijfsgebouwen wil initiatiefnemer een woning bouwen. De sloop van deze aanwezige bedrijfsgebouwen levert een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst op. Een van de bestaande stallen staat op de rand van het perceel, in de lange weg aan de straatkant, waardoor vanaf de weg een "stenen indruk" ontstaat. Op onderstaande luchtfoto is te zien hoe de omgeving van de locatie eruit ziet en hoe de ligging van de het grootste bedrijfsgebouw is.



Luchtfoto locatie + omgeving

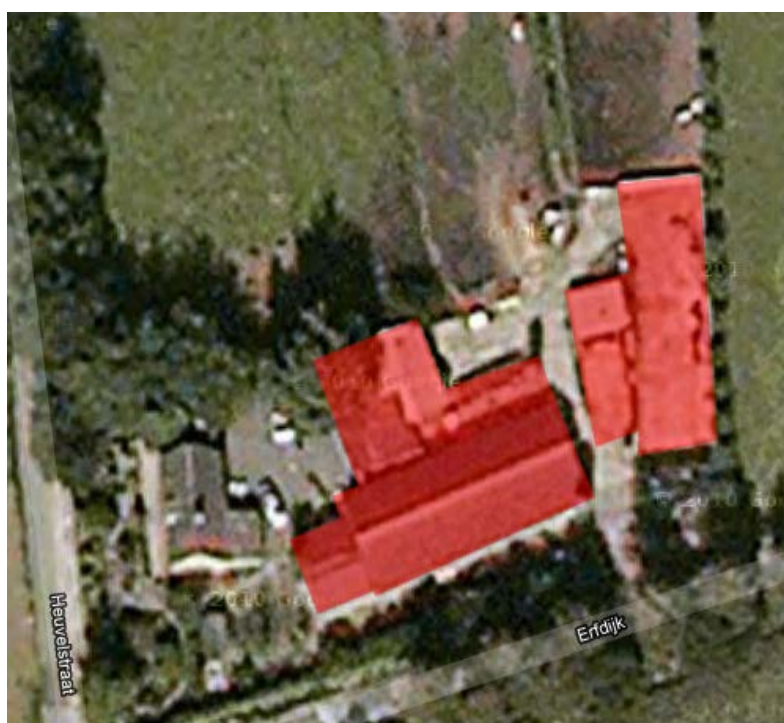
Bron: google maps



Beoogde situatie

De initiatiefnemer wil ter plaatse 1 vrijstaande woning van 750 m³ met een bijgebouw realiseren. De situering van het gebouw is zodanig dat de open bebouwingsstructuur van de Heuvelstraat verbeterd ten opzichte van het bestaande bedrijfsgebouw.

Op onderstaande kaarten is het verschil in omvang van grote bedrijfsbebouwing op de locatie weergegeven. Alleen al de sloop van de oude bedrijfsgebouwen levert een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst op. De oude bedrijfsgebouwen met sleufsilo hebben een omvang van 1.155 m² en zijn in rood weergegeven. In bijlage 8, opnamerapport van Landstein rentmeesters, zijn de exacte m² verantwoord.



In de nieuwe situatie wordt in de richting van de Erfdijk een nieuwe woning van 750 m³ gerealiseerd. Deze woning past in de omgeving en wordt bovendien zeer goed landschappelijk ingepast. Ingepast in de visie van de Erfdijk. De landschappelijke inpassing is in bijlage 6 weergegeven. De bestaande bedrijfswoning blijft bestaan maar krijgt ook de bestemming "Wonen".

Gebruik ten behoeve van een burgerwoning past niet binnen de vigerende bestemming "Agrarisch met waarden – Landschap" met de aanduiding "bouwvlak".

3. Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven of de beoogde planontwikkeling, het oprichten van 1 woning alsmede de herbestemming van een agrarische bedrijfswoning binnen de thans geldende landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders past.

3.2 Vigerende juridische regeling

Juridisch bindend is het gemeentelijk bestemmingsplan.

Onderhavige perceel is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010 . De locatie heeft nu de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap met een bouwvlak .

Een passage van de bestemmingsplankaart is in bijlage 1 weergegeven. Dit is verder uitgewerkt in paragraaf 3.5

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;

- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Een onderwerp van nationaal belang is ook decentralisatie. Verstedelijkings- en landschapsbeleid wenst de nationale wetgever over te laten aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige groei, geënt op het bouwen van woningen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Gezien het decentralisatiebeleid van het Rijk, het regelen op decentraal niveau wat decentraal kan, zoals kleinschalige groei, geënt op het bouwen van een woning die aansluit bij de woonwens van initiatiefnemer past onderhavige bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie infrastructuur en ruimte. Het bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht.

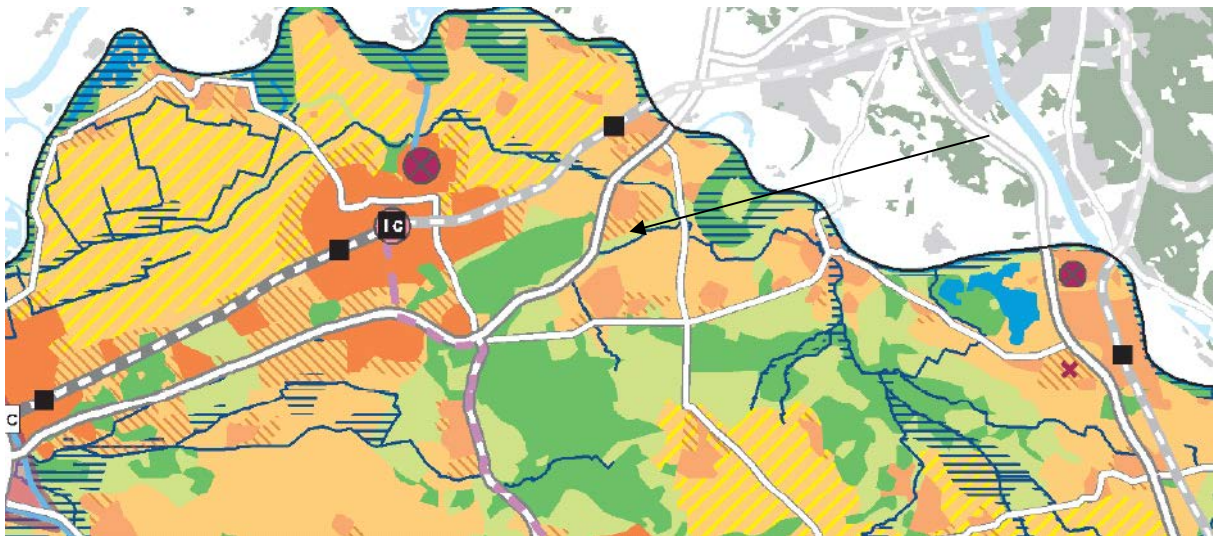
Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken.

Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale

verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.



Legenda		
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
	Stedelijk concentratiegebied	
Stedelijke structuur	Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	
	Agrofood-cluster West-Brabant	
	Logistiek Park Moerdijk	
	Regionaal bedrijventerrein	
	bestaand	
	Stedelijk gebied	
	Bos en heide	
	Topo buiten provincie Noord-Brabant (2005)	

Uitsnede Structuurvisie

Bron: provincie Noord-Brabant

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en de kwaliteiten van de omgeving. Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld.

In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de

ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

De locatie Heuvelstraat 7 te Herpen is aangewezen als zoekgebied verstedelijking (zie figuur hiervoor). Hierop wordt in paragraaf 3.4.2 ingegaan.

Het geplande project is het realiseren van een woning, hetgeen tot de mogelijkheden behoort in een zoekgebied verstedelijking.

Daarnaast levert dit project, een woning in plaats van een veehouderij (stierenhouderij), een milieuwinst op qua geur, ammoniak en geluid.

Door deze bedrijfsactiviteiten te staken, zal ter plaatse een verbetering ontstaan van de woon- en leefomstandigheden voor de direct omwonenden in een overwegend woongebied omdat de geuremissie van het bedrijf uitgedrukt in odour units zal worden teruggebracht naar nul.

Tevens wordt ter plaatse de ammoniakemissie verlaagd. Dit betekent dat de ammoniakdepositie van het bedrijf op beschermde gebieden in de omgeving afneemt en dit een positief effect heeft op de omgeving

Tevens zal door het verdwijnen van het geluid van ventilatoren, vrachtwagens enz. een belangrijke bron van verstoring van de leefomgeving teniet worden gedaan hetgeen dus ook een positief effect heeft op de omgeving.

Door het verwijderen van de aanwezige stallen zal ook de belevingswaarde van het landschap toenemen. 1.155 m² aan verouderde bedrijfsgebouwen, een sleuvsilo, schuilgelegenheid en kalverboxen zullen worden gesaneerd.

Hiervoor in de plaats komt 1 woning die wordt ingepast op het bouwvlak.



De woning zal bovendien landschappelijk worden ingepast wat wederom de beleving van het landschap oplevert en betekent een absolute ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.4.2 Verordening ruimte 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. Deze verordening is in 2010 in werking getreden, de herziening van de verordening per 1 juni 2012.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte voor Ruimte en bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en recreatie, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Ruimtelijke kwaliteit is het eerste onderwerp dat als belangrijk onderwerp staat weergegeven.

Deze verbetering moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is. Hieronder, in deze paragraaf is uitgewerkt dat de kwaliteitsverbetering door het realiseren van dit project in getallen omgerekend bijna € 150.000 bedraagt.

Door de sanering van verouderde stallen alsmede het landschappelijk inpassen van de nieuwe woning wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. In bijlage 6 is dit weergegeven.

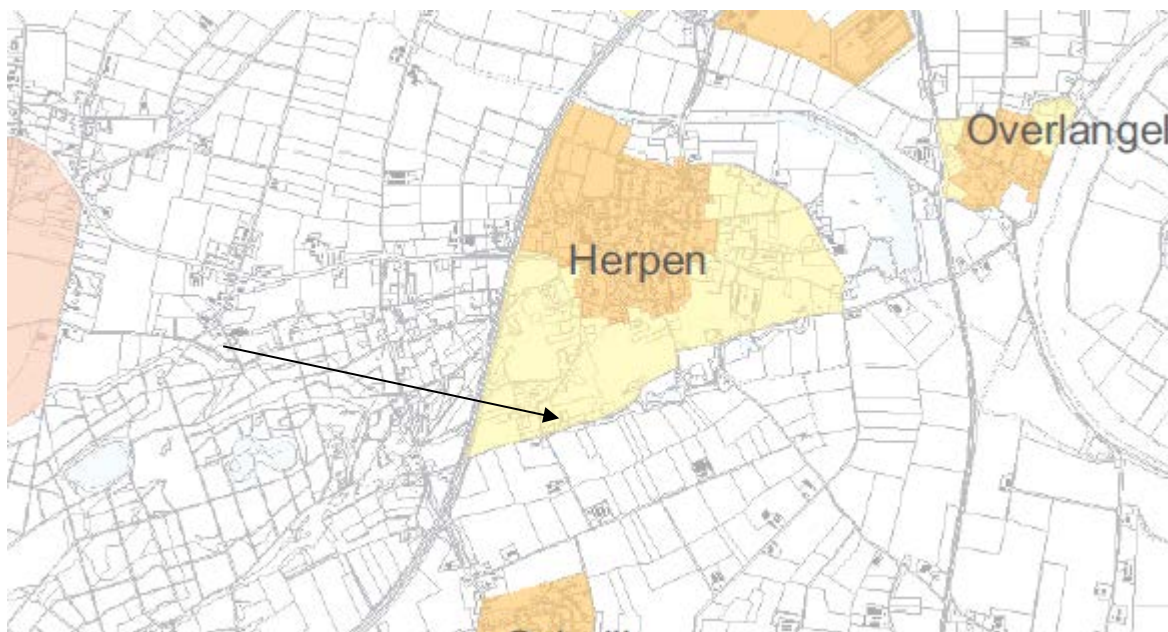
Stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.2 van deze verordening bepaalt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend moeten zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3.3 bepaalt, dat in afwijking van het vorenstaande een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling.

De huidige bedrijfswoning alsmede de geplande woning liggen in zoekgebied stedelijke ontwikkeling stedelijk gebied.

Een passage uit de kaart stedelijk gebied is hieronder weergegeven:



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

- Stedelijk concentratie gebied
- Kernen in landelijk gebied

Passage uit de kaart Verordening ruimte

Bron Provincie Noord-Brabant

De toevoeging van een extra woning in het buitengebied is nog geen stedelijke ontwikkeling. De mogelijkheden voor de bouw van een woning in het buitengebied zijn gegeven in hoofdstuk 11 van de verordening.

Artikel 11.1, onder a van de Verordening ruimte 2012 bepaalt:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, stelt regels ter voorkoming van:

- a. nieuwbouw van één of meer woningen of solitaire recreatiewoningen.

Artikel 11.4 van deze Verordening “**Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties**” bepaalt echter in lid 1 dat in afwijking van artikel 11.1, eerste lid, een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land, kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake behoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Lid 2 van dit artikel bepaald dat uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren, onverlet artikel 2.2 in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3;
- c. geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 11.2

Artikel 11, lid 4 van deze Verordening bepaalt verder, dat een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Zowel een nieuwe woning alsmede de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning passen, onder voorwaarden, binnen deze Verordening. Voor de nieuwe woning dient een goede landschappelijke inpassing te worden gemaakt alsmede een kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering is hieronder uitgewerkt. Voor de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 4.11

Kwaliteitsverbetering

Op grond van artikel 11.4 (kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties) van de Verordening ruimte kan een gemeente in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebieden voor verstedelijking uit eigen programma woningen ontwikkelen op daartoe geschikte locaties, om daarmee middelen te genereren voor een kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Aangezien onderhavige locatie is gelegen in zowel in een bebouwingsconcentratie als in een zoekgebied verstedelijking komt onderhavig plan in aanmerking als woningbouwlocatie en is artikel 11.4 van de Verordening ruimte van toepassing.

Dit artikel stelt wel een aantal voorwaarden om woningbouw mogelijk te maken. Er dient o.a. voldaan te worden aan artikel 2.2 van de Verordening (kwaliteitsverbetering) en er mag geen inbreuk worden gedaan aan de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 11.2 van deze Verordening, de ruimte-voor-ruimte regeling

Om geen inbreuk te doen aan de ruimte-voor-ruimte regeling zoals hierboven als één van de voorwaarde is aangegeven, dient een tegenprestatie voor het landschap te worden geleverd van € 140.000. Hieronder is weergegeven dat deze tegenprestatie geleverd wordt bij het realiseren van dit initiatief.

In genoemd artikel 2.2 van de Verordening ruimte is verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betreft een Landschapsinvesteringsregeling die van toepassing is op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijk oogpunt toch medewerking kan worden verleend. Deze verplichting tot het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit komt boven op de basisverplichting zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening. De kwaliteitsverbetering kan op meerdere manieren plaatsvinden.

De meest gebruikelijke en gehanteerde manieren zijn hieronder opgesomd:

- landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen;
- aanleg van extensief recreatieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld een wandelpad;

- fysieke inrichtingsmaatregelen ter behoud of herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- sloop van niet cultuurhistorisch waardevolle opstallen en het verwijderen van verharding;
- het verkleinen of opheffen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken;
- het leveren van een fysieke bijdrage aan realisatie van de EHS.

Deze kwaliteitsverbetering moet gemotiveerd worden gekwantificeerd. De omvang van de te leveren landschappelijke tegenprestatie hangt af van de o.a. de bestemmingswinst die met een planontwikkeling gepaard gaat, de sloopkosten van de bestaande bedrijfsgebouwen alsmede de aanleg van landschapselementen. Hieraan moet een berekening ten grondslag liggen.

Deze kwaliteitsverbetering is berekend door Landstein Rentmeester te Schaijk met medewerking van Crijns Rentmeesters bv.

Dit rapport is in bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen. Het eindresultaat van de berekening is hieronder weergegeven:

De bestemmingswinst

voor het verkleinen van het bouwvlak met 5.052 m ²	
is een investering gemoeid van	€ 101.040

De sloopvergoeding

voor de sloop van 1.155 m ² bedrijfsgebouwen	
a € 25 per m ²	€ 28.875

De landschappelijke inpassing

voor het aanleggen van landschapselementen	€ 10.615,67

	€ 140.530,67
	=====

De conclusie van deze notitie is dan ook:

“Met de beoogde herontwikkeling zal een tegenprestatie worden gedaan in de vorm van landschappelijke inpassing (€ 10.615,57), sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (€ 28.875,-) en verkleining van het agrarisch bouwvlak (€ 101.040,-). Met de beoogde herontwikkeling zal daarmee sprake zijn van een landschappelijke tegenprestatie van in totaal € 140.530,67. Voldaan wordt dan ook aan de vereiste landschappelijke tegenprestatie van € 140.000,-.

De oprichting van de beoogde Bio-woning ter plaatse van het plangebied Heuvelstraat 7/ Erfdijk ong. te Herpen is hiermee niet concurrerend met de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’.

Conclusie

De bovenstaande berekende landschappelijke tegenprestatie, welke door dit initiatief gerealiseerd wordt, voldoet aan de vereiste landschappelijke tegenprestatie van € 140.000

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Bestemmingsplan

Op grond van het vigerend bestemmingsplan heeft onderhavige locatie de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschap” met de aanduiding bouwvlak. De verbeelding hiervan is in bijlage 1 opgenomen.

Het oprichten van een extra woning op dit perceel past niet binnen dit bestemmingsplan.

In artikel 35 van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Lid 12 van dit artikel bepaalt:

“35.12 Wijziging omschakeling agrarische bedrijven naar wonen II

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat op de plankaart een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden - Landschap' of 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' dan wel een bestemmingsvlak 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' ten behoeve van de omschakeling van agrarische bedrijvigheid naar wonen, waarbij het aantal woningen meer bedraagt dan het aantal voormalige bedrijfswoningen, mits:

- de locatie is gelegen binnen een op de bij deze regels horende kaart 'Functionele zonering' aangeduide bebouwingsconcentratie;*
- de eventueel voorkomende agrarische bedrijfsactiviteiten blijvend worden gestaakt;*
- er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren;*
- alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die zijn gelegen op gronden die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';*
- het aantal te realiseren woningen en/of de economische opbrengst van de woningbouw in een redelijke verhouding staat tot de waarde van het te saneren agrarische bedrijf, bepaald volgens de in de toelichting bij dit bestemmingsplan aangegeven VIV-systematiek, en een eventuele landschappelijke en/of cultuurhistorische tegenprestatie, daaronder begrepen natuurontwikkeling;*
- aan de hand van een inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen uit de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging';*
- de inhoud van de woningen niet meer bedraagt dan 750 m³;*
- voor het overige met de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn op de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat de daarvoor opgenomen ontheffingen rechtstreeks in de wijziging kunnen worden meegenomen;*
- de toename van het aantal woningen in overeenstemming dient te zijn met het gemeentelijke woonbeleid.”*

Aan deze voorwaarden, zoals het slopen van de (voormalige) bedrijfsgebouwen, het realiseren van een woning van 750 m³, verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wordt voldaan. Een passage uit de “Functionele zonering” is hieronder weergegeven. Duidelijk is dat de locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie. Het voldoen aan de overige voorwaarden is in deze toelichting weergegeven.



AHS*	GHS*	Bebouwingsconcentraties	Overig
 AHS* Landbouw-ontwikkelingsgebied	 GHS** - Landbouw Verwevingsgebied	 Bebouwingsconcentraties Extensiveringsgebied intensieve veehouderij	 Beschermingsgebied drinkwaterwinning
 Landbouwiinten	 GHS** - Landbouw Extensiveringsgebied intensieve veehouderij	 Bebouwingsconcentraties Verwevingsgebied	 Waterberging reservering 2050
 AHS* Verwevingsgebied	 GHS** - Natuur (EHS***) Extensiveringsgebied intensieve veehouderij		 Stedelijk uitloopgebied en extensieve recreatieve Maasgebied
 AHS* Extensiveringsgebied intensieve veehouderij	 Ecologische verbindingzone		
 AHS* - Landschap Verwevingsgebied	 RNLE**** landschapsdeel		
 AHS* - Landschap Extensiveringsgebied intensieve veehouderij			

*AHS: Agrarische Hoofdstructuur
 **GHS: Groene Hoofdstructuur
 ***EHS: Ecologische Hoofdstructuur
 ****RNLE: Regionale natuur- en landschapseenheid

Derhalve is deze wijziging van het bestemmingsplan ontwikkeld. Voor de functieverandering van Agrarisch naar Wonen.

3.5.2 Woonvisie Oss

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oss de Woonvisie 2013 vastgesteld.

De visie van Oss op het wonen is dat Oss een complete woongemeente is, met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus. In Oss is voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften. De ambities zijn daarom: 1) een complete woongemeente, 2) een comfortabele woningvoorraad en 3) een (t)huis voor alle groepen inwoners. Om dit waar te maken werken we samen met onze partners op het terrein van wonen, maar ook met maatschappelijke partners. Ook de actieve inbreng van inwoners krijgt meer ruimte.

We geven de ambities de komende jaren invulling via acht speerpunten van beleid:

1. De veranderende verhoudingen op de woningmarkt (en regionale samenwerking)
2. Aansluiting van de bestaande woningvoorraad op de veranderende behoeften en wensen, met bijzondere aandacht voor het beheer van de particuliere woningvoorraad;
3. Vraaggerichtheid;
4. Woonlastenbenadering: alle kosten meetellen, zowel in de huur- en de koopwoningsector;
5. Het creëren van een reëel alternatief voor de middeninkomensgroep buiten de sociale huursector;
6. De gemeente stelt randvoorwaarden voor specifieke woonruimte voor tijdelijke buitenlandse werknemers, zodat (markt)partijen voor goede huisvesting kunnen zorgen;

7. Integrale benadering van wonen, welzijn en zorg en in het bijzonder de scheiding van wonen en zorg;
8. Bestaande woningen duurzaam en klaar voor de toekomst, met in het bijzonder aandacht voor de bewustwording en de rol van (eigenaar-) bewoners.

Dit beleid is echter niet specifiek gericht op de functieverandering van bedrijfswoning naar burgerwoning of het toevoegen van een enkele woning aan de woningvoorraad.

3.5.3 Structuurvisie Oss

De **Structuurvisie Oss** is op 1 maart 2006 vastgesteld. In deze visie is voor de kernen aangegeven, dat de kernen in het landelijk gebied een toekomstrichting wordt geboden door levende dorpenclusters na te streven met oog voor leefbaarheid en ontwikkelruimte op oeverwal en flank. Het uitgangspunt is daarbij niet het getalscriterium van migratiesaldo nul maar de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen.

In de structuurvisie Oss 2020 is het volgende beschreven inzake de beoogde ontwikkeling van Herpen als woonkern:

“Herpen is te karakteriseren als een open dorp op de flank van de zandgebieden in de overgang van Herperduin naar de lage, deels natte gronden rond de Hertogswetering. Herpen kent een aantal radiale landwegen die bijeenkomen op de hoofdweg door Herpen. Het dorp kent veelal zachte randen. Herperduin, de Erfdijk en de Hertogswetering zijn belangrijke beeldbepalende landschapselementen met ecologische, cultuurhistorische en recreatieve waarden.

Met handhaving van de hoofdlijnen van deze karakteristiek zijn mogelijkheden voor bebouwing te vinden in de voortzetting van de open en radiale opbouw. Deze mogelijkheden worden begrensd door de ruimte die rond de Hertogswetering, de Erfdijk en Herperduin zijn te definiëren om de ecologische, recreatieve, cultuurhistorische en/of landschappelijke kwaliteiten van deze elementen te behouden en te ontwikkelen.

De structuurvisie zet allereerst in op het benutten van de bestaande restlocaties van Herpen.

Gelet op het bovenstaande, benutten van een bestaande restlocatie, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling aan de Heuvelstraat 7 past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Oss 2020.

3.5.4 Visie EVZ Erfdijk en Munsche Wetering

De gemeenten Oss en Landerd, Provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas willen samen met betrokken partijen het gebied tussen de Erfdijk en de Munsche Wetering als royale ecologische verbindingszone inrichten.

Hierbij gaat de EVZ een verbinding vormen tussen het natuurgebied Herperduin en de Keentsche Uiterwaarden. Om dit doel te bereiken is een visie voor deze landschapsontwikkeling vastgesteld. Als uitwerking van deze visie is een inrichtingsplan opgesteld wat op onderdelen inmiddels al in uitvoering is genomen.

Heuvelstraat 7/ Erfdijk ongenummerd ligt direct ten noorden van genoemde EVZ. Bij de ontwikkeling van de landschappelijke inpassing voor de bestaande bedrijfswoning alsmede de nieuwe woning is rekening gehouden met het inrichtingsplan van de Ecologische Verbindingszone Erfdijk en Munsche Wetering.

Voor de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 6.

3.5.5 Welstandsnota

Op 13 mei 2004 heeft de gemeente Oss de welstandsnota gemeente Oss vastgesteld. De nota is op 25 juni 2009 gewijzigd.

De nota is nader gedetailleerd in gebiedsuitwerkingen. Voor het buitengebied geldt welstandsniveau 2, voor sommige gebieden welstandsniveau 3. Niveau 3 geldt vooral voor bedrijven zonder samenhangende beeldkwaliteit.

In de welstandsnota is aangegeven, dat een welstandscommissie bouwplannen op grond van vastgelegde criteria zal beoordelen.

In de planontwikkeling zal rekening worden gehouden met de in de welstandsnota opgestelde beoordelingscriteria en zal het plan worden voorgelegd aan deze commissie.

Conclusie

Het bestemmen van Wonen, past binnen het opgestelde beleid van de gemeente Oss, met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan. Het initiatief past echter wel binnen de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in bedoeld bestemmingsplan

Het voorstel van initiatiefnemer is een woning met bijgebouw die is ontworpen door Princen, ontwerp & BouwProcesBegeleiding. Een schetsplan van de inrichting van het gebied na realisering van het project treft u als bijlage 2 aan.

4. Gebiedsoriëntatie

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische relevante milieuaspecten die voor dit project van toepassing zijn.

4.2 Wet geurhinder en veehouderij/Bedrijven en milieuzonering

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacksvergunningen. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). De wet stelt in artikel 3 vier standaardnormen voor: concentratiegebieden/niet-concentratiegebieden en de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen de veehouderij en een geurgevoelig object. De emissie van de geurstoffen wordt uitgedrukt in Europese odour units (Ou). De geuremissies per dier zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen.

Een omwisseling van bedrijfswoning naar burgerwoning alsmede het toevoegen van een woning levert op grond van de omgekeerde werking van de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmeringen op voor de in de omgeving gelegen bedrijven.

Op grond van artikel 14 van deze wet bepaalt namelijk:

Artikel 14

1. Indien een aanvraag om een vergunning is ingediend voor het tijdstip waarop deze wet met betrekking tot zodanige aanvraag in werking treedt, blijft het voor dat tijdstip ten aanzien van zodanige aanvraag geldende recht van toepassing tot het tijdstip waarop de beschikking op de aanvraag onherroepelijk is geworden.
2. Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:
 - a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
 - b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
 - c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

3. Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is.

Conclusie

Voor zowel de nieuwe woning alsmede de bestaande woning geldt een afstand tot een veehouderij 50 meter. De woningen liggen namelijk op de kavel van de veehouderij. Binnen een straal van 50 meter rondom de bestaande als nieuwe woning ligt geen agrarisch bedrijf.

Aan de afstandseis wordt voldaan.

Goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning

Het bouwen van de woning dient getoetst te worden aan de “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Oss 2013”. Er kan gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien deze qua geurbelasting op grond van deze beleidsregel als goed of als voldoende wordt beschouwd.

Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Oss 2013

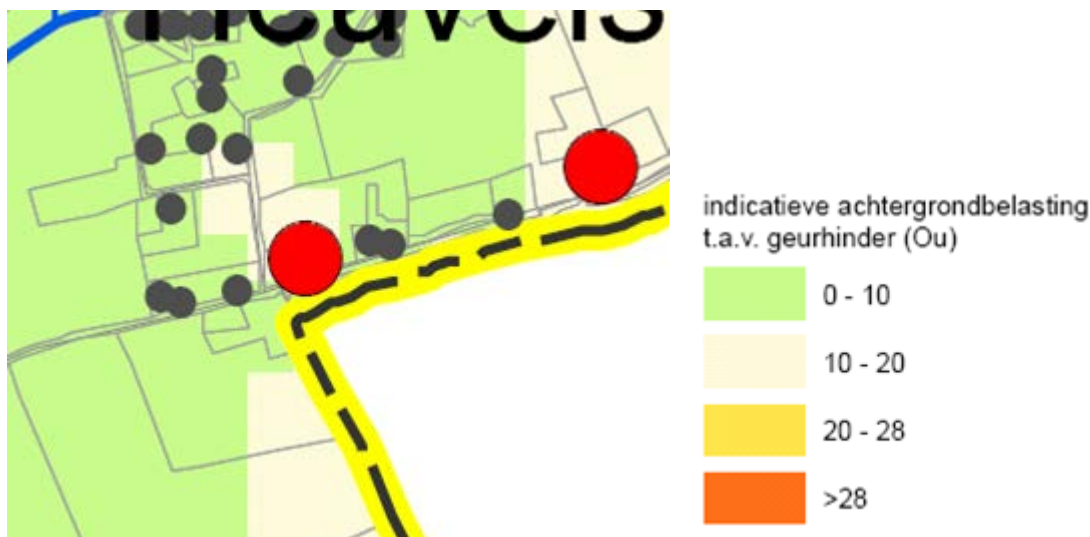
Artikel 2 van deze regel bepaalt het volgende:

Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden, als vertaling van het criterium ‘een aanvaardbaar woon- en leefklimaat’ voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd als toetsingswaarden. Deze waarden zijn uitgedrukt in Europese odour units (ouE).

	Goed	Voldoende	Onvoldoende
Bebouwde kom, geurnorm 1, 2 en 3	0-6	6-10	10 of meer
Bebouwde kom, geurnorm 6 Recreatiegebieden	0-6	6-13	13 of meer
Buitengebied en bedrijventerreinen	0-10	10-20	20 of meer

Toetsing woon- en leefklimaat:

Uit onderstaande kaart blijkt dat in de omgeving van de te bouwen woning de achtergrondbelasting zodanig is dat het woon- en leefklimaat momenteel als voldoende (10-20) kan worden beschouwd. Zoals duidelijk uit de kaart blijkt wordt hier echter de mate van achtergrondbelasting in hoofdzaak bepaald door de veehouderij binnen datzelfde perceel. Zodra het vee weg is en de stallen zijn gesloopt wordt de achtergrondbelasting zo laag dat er sprake is van een goed (0-10) woon- en leefklimaat.



Kaart achtergrondbelasting

Bron: gemeente Oss

Artikel 3 van deze Beleidsregel bepaalt verder dat als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' of 'goed', er vanuit het deelaspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen zijn om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

4.3 Wet ammoniak en veehouderij / directe ammoniakschade

Wet ammoniak en veehouderij

De ammoniak uit de dierenverblijven wordt getoetst aan de Wet ammoniak en veehouderij. Ammoniakemissie uit andere bronnen dan dierenverblijven (inclusief uitloop) van veehouderijen zoals mestbe- of verwerken en de opslag van mest buiten de dierenverblijven wordt niet beoordeeld met de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). De wet maakt een onderscheid in veehouderijen waarvan de dierenverblijven geheel of gedeeltelijk in een kwetsbaar gebied danwel in een zone van 250 meter rond een zodanig gebied zijn gelegen en veehouderijen waarvan alle dierenverblijven in zijn geheel op meer dan 250 meter van een kwetsbaar gebied zijn gelegen.

Een woning levert echter geen uitstoot van ammoniak uit. Deze wijziging van het bestemmingsplan heeft dan ook geen effect op de ammoniakdepositie in de omgeving van het project.

Conclusie

Ten aanzien van de herziening van de bestemming Agrarisch naar Wonen levert het aspect ammoniak geen belemmeringen op.

Directe ammoniakschade

De effecten van ammoniak op planten in de directe omgeving van stallen worden beoordeeld aan de hand van het rapport "Stallucht en Planten" dat is opgesteld door het Instituut voor Plantenziektenkundig Onderzoek (IPO). Dit rapport is bedoeld ter beoordeling van directe ammoniak schade veroorzaakt door de uitstoot van ammoniak bij intensieve kippen- en varkensbedrijven op gevoelige gewasgroepen (kasteelt, fruitteelt en boomkwekerij). Andere gewasgroepen lopen een verwaarloosbare kans beschadigd te worden. Uit de jurisprudentie is gebleken dat minimaal een afstand van 50 meter moet worden aangehouden ten opzichte van kasteelt en coniferen. Ten opzichte

van minder gevoelige planten en bomen, zoals een fruitboomgaard, is een afstand van 25 meter toereikend.

Conclusie

Doordat het realiseren van een huis geen invloed heeft op de ammoniakdepositie is directe ammoniakschade geen aspect wat belemmerd werkt op de ontwikkeling van dit project.

4.4 Externe veiligheid

Intern

Integrale veiligheid is een verzamelnaam voor alles wat bedrijven ondernemen om de veiligheid en gezondheid van de mens en milieu te beschermen. Door middel van het naleven van voorschriften van de milieuvergunning wordt er binnen de inrichting verantwoord omgegaan met deze aspecten. Woningen vallen niet onder deze interne veiligheid.

Extern

Het Registratiebesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) hebben beiden betrekking op risicovolle inrichtingen met gevaarlijke stoffen en bevatten beiden regels voor gemeenten en provincies. Beide besluiten liggen zodoende in elkaars verlengde en worden, ten aanzien van inrichtingen, op elkaar afgestemd. Dit betekent onder andere dat:

- de vaste afstanden die tussen een risicovolle inrichting en een (beperkt) kwetsbaar object moeten worden aangehouden ook in het Register terug te vinden zijn;
- de fasering waarmee de saneringsverplichting uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking treden (eerst voor LPG tankstations en Brzo bedrijven) gelijk oploopt met de fasering waarmee de inventarisatie volgens het Registratiebesluit moet plaatsvinden.

Woningen zijn die kwetsbare objecten die beschermd moeten worden. Daarom wordt gekeken of in de omgeving van deze kwetsbare objecten risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Risicokaart

In Nederland zijn deze risicovolle inrichtingen in kaart gebracht. Ook de provincie Noord-Brabant heeft een dergelijke kaart. Een passage van deze kaart is hieronder weergegeven.



Passage risicokaart Brabant

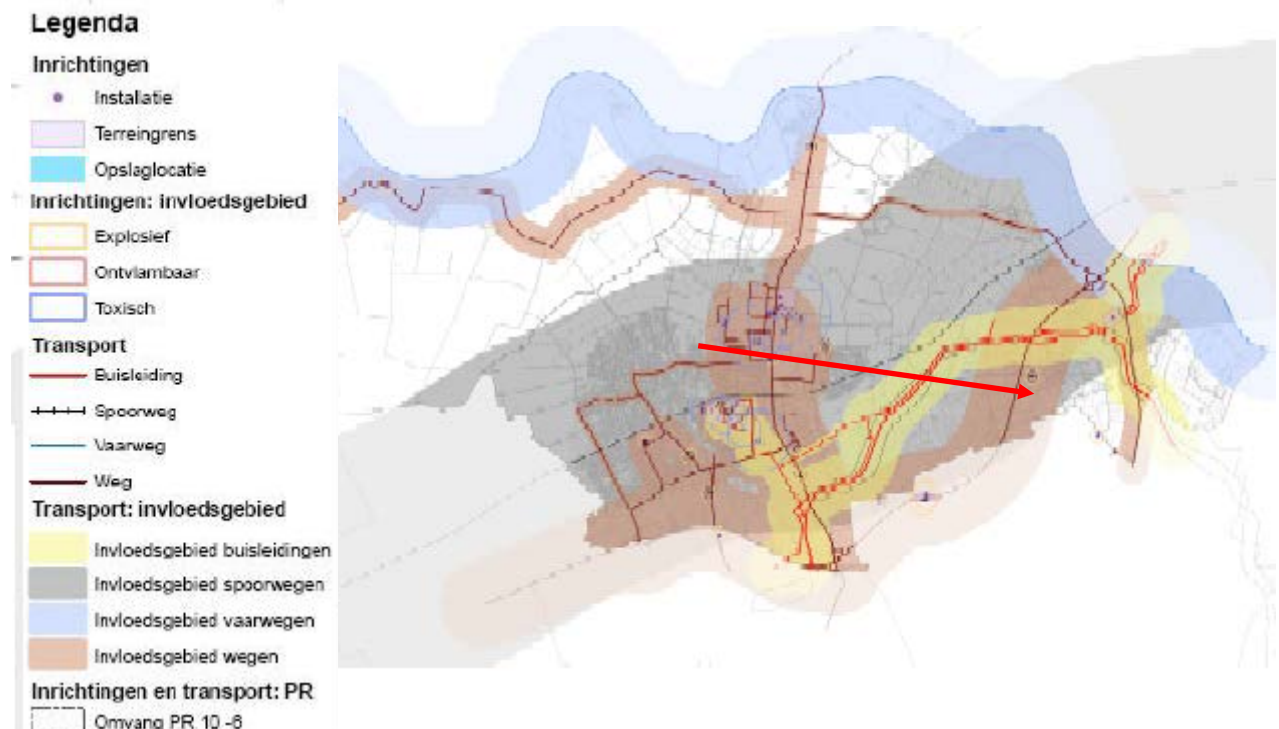
bron: provincie Noord-Brabant

In de omgeving van het te ontwikkelen bouwperceel liggen twee risicovolle inrichtingen. Het betreft echter een propaantank aan Herpenstraat en Middelstraat. Voor dergelijke inrichtingen geldt geen afstandseis.

Dit aspect levert dan ook geen beperkingen op voor de ontwikkeling van de woning.

Externe veiligheid Oss 2011

De gemeente Oss heeft in maart 2011 de Beleidsvisie externe veiligheid Oss; Ruimtelijke planning van opslag en transport gevaarlijke stoffen, ambities en aanpak vastgesteld.



Signaleringsskaart Externe Veiligheid Oss

Bron: gemeente Oss

Op de Signaleringsskaart Externe Veiligheid Oss wordt onderhavige aangemerkt als een locatie welke is gegeven in een invloedsgebied van de wegen.

Het beleid wat is vastgesteld ten aanzien van de wegen is hieronder weergegeven

Spoor- en rijkswegen

In onderstaande tabel is voor de spoor- en rijkswegen een zone-indeling weergegeven waarin eisen zijn gesteld aan de omgeving. De weergegeven zone-indeling sluit aan bij het concept Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) (en ook bij de voorloper hiervan, de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Ten aanzien van het vervoer per spoor is deze indeling uitsluitend van toepassing langs de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen.

tabel 1 Zone-indeling spoor- en rijkswegen

Zone Grootte (vanaf rand van de bron)

- I 0 - 30 meter
- II 30 - 200 meter

- III 200 - 300 meter
- IV > 300 meter

De afstand van de woningen tot de rand van de bron (A50) bedraagt 425 meter. Door deze afstand behoeft is het niet noodzakelijk eisen te stellen ten aanzien van de veiligheid.

Op de Signaleringskaart Bedrijven Oss 2011 komt Heuvelstraat 7 niet voor.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de wijziging in voorgestelde bestemming.

4.5 Bodem

De gronden waarop de woning gepland is, zijn in gebruik als stal.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigende bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn.

Derhalve is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is als bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd.

Conclusie

Het onderzoek heeft geleid tot een duidelijk beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse.

“Er kunnen in relatie tot het uitgevoerde bodemonderzoek geen bezwaren worden opgemerkt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de bouw van een woning. Ook kunnen er geen bezwaren worden opgelegd voor het beoogd gebruik van de woning in relatie tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit”.

Na de sloop van de opstallen wordt het bovengenoemde onderzoek geactualiseerd. Dit actualisatieonderzoek zal betrekking hebben op het gehele bouwperceel, inclusief het tuingedeelte.

Deze bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor het gebruik voor woningbouw.

4.6 Geluid, verkeer, mobiliteit en parkeren

Woning

Op de locatie aan de Heuvelstraat / Erfdijk wordt een woning gepland. Een woning is een gevoelig object. De optredende geluidsbelasting op de voorgevel van deze woning moet voldoen aan de grenswaarde van $L_{den} = 48 \text{ dB(A)}$.

Infrastructuur

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Erfdijk, Heuvelstraat en Herpsepad.

Om duidelijkheid te hebben of de woning voldoet aan de eisen ten aanzien van geluid is een akoestisch rapport opgesteld. Dit rapport is als bijlage 4 toegevoegd.

De conclusie van dit rapport luidt:

“De geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning bedraagt maximaal 52 dB, zonder aftrek. Om aan het vereiste binnengeluidniveau van 33 dB conform het Bouwbesluit te voldoen dienen de gevels van de woning een karakteristieke geluidwering van 19dB te hebben. Conform de huidige bouwstijl hebben de meeste nieuwe woningen een geluidwering van 20 – 25 dB, Het is daarmee aannemelijk dat aan het vereiste binnengeluidsniveau kan worden voldaan zonder aanvullende gevelmaatregelen.

Ten aanzien van de buitenruimte kan verondersteld worden dat ter hoogte van de woningen een “matige” tot “goede” milieukwaliteit heerst met betrekking tot het aspect geluid. Ter hoogte van de terrassen en de achtertuin heerst voornamelijk een “goede” milieukwaliteit.”

Parkeren

Op het perceel van de woning zal voldoende mogelijkheid worden gecreëerd om ter plaatse twee auto's te parkeren, waardoor er geen overlast zal plaatsvinden op de Erfdijk.

Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van een woning aan deze weg.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen beperkingen op ten aanzien van de ontwikkeling van dit project.

4.7 Natuur

Natuurbeschermingswet

De natuurbeschermingswet is een instrument ter bescherming van unieke nationale en Europese natuurwaarden. De kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten in deze natuurgebieden mag niet verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten die beschermd worden.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn richt zich op de biologische diversiteit door instandhouding van de natuurlijke habitat en wilde flora en fauna na te streven. Centraal staat daarbij het behoud en herstel van deze natuurlijke habitat en wilde dier- plantsoorten van gemeenteschappelijk belang. Hiervoor wordt een Europees ecologisch netwerk gevormd door middel van de aanwijzing van speciale beschermingszones (Natura 2000). Daarnaast regelt de Habitatrichtlijn ook soortenbescherming.

Deze aanwijzingsprocedure, die verschilt van de Vogelrichtlijn, is nog niet afgerond en de aangemelde gebieden hebben nog geen definitieve status. Doch moeten sinds 1 februari 2009 ook worden opgenomen in vergunningverlening op grond van de Natuurbeschermingswet.

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten in stand te houden. Het gaat niet alleen om de vogels zelf, maar ook om hun eieren, nesten en leefgebieden die voorkomen op het Europese grondgebied van de lidstaten.

De lidstaten nemen vooral maatregelen voor de leefgebieden van vogelsoorten die extra zorg nodig hebben. Ook voor de trekvogel worden dergelijke maatregelen genomen. Het gaat daarbij vooral om de bescherming van watergebieden van internationale betekenis.

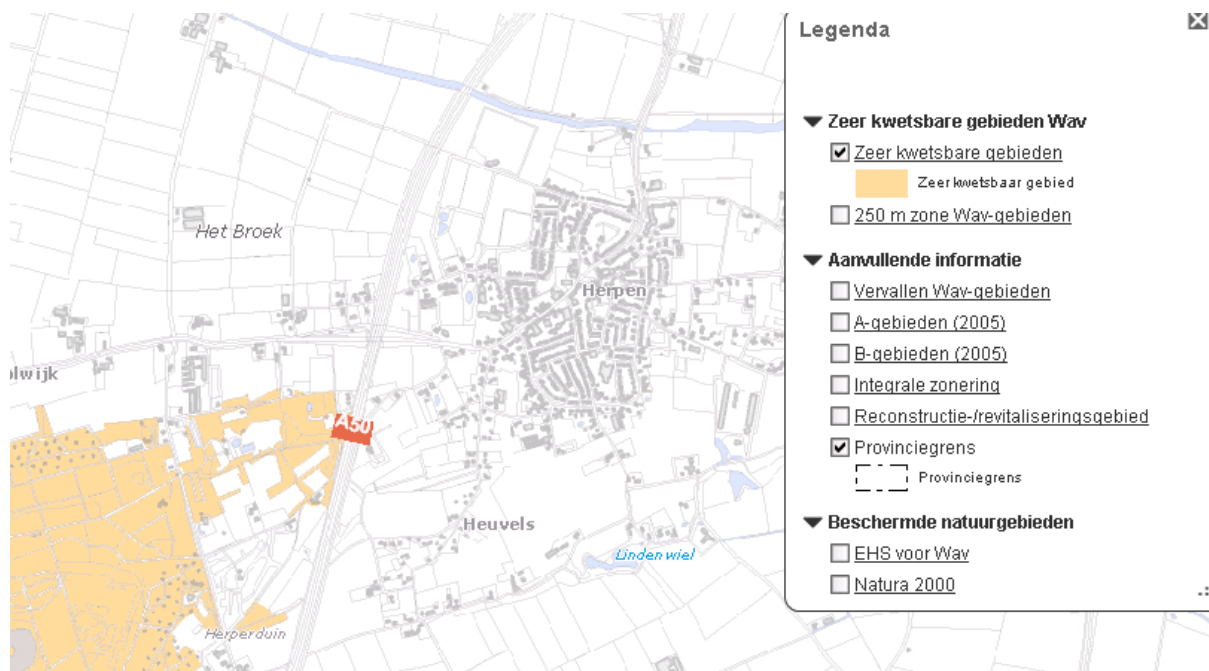
Deze richtlijn heeft twee beschermingsstrategieën:

1. de bescherming van leefgebieden van een aantal specifieke soorten;

2. algemene bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de Europese lidstaten.

Beoordeling

In de zeer directe omgeving liggen geen Natura 2000 gebieden of natuurmonumenten. Het dichtstbij gelegen gebied ligt op geruime afstand (meer dan 10 kilometer) van dit project.



Kaart WAV

bron: provincie Noord-Brabant

Boven aan en rechtsonder op de kaart is het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied zichtbaar.

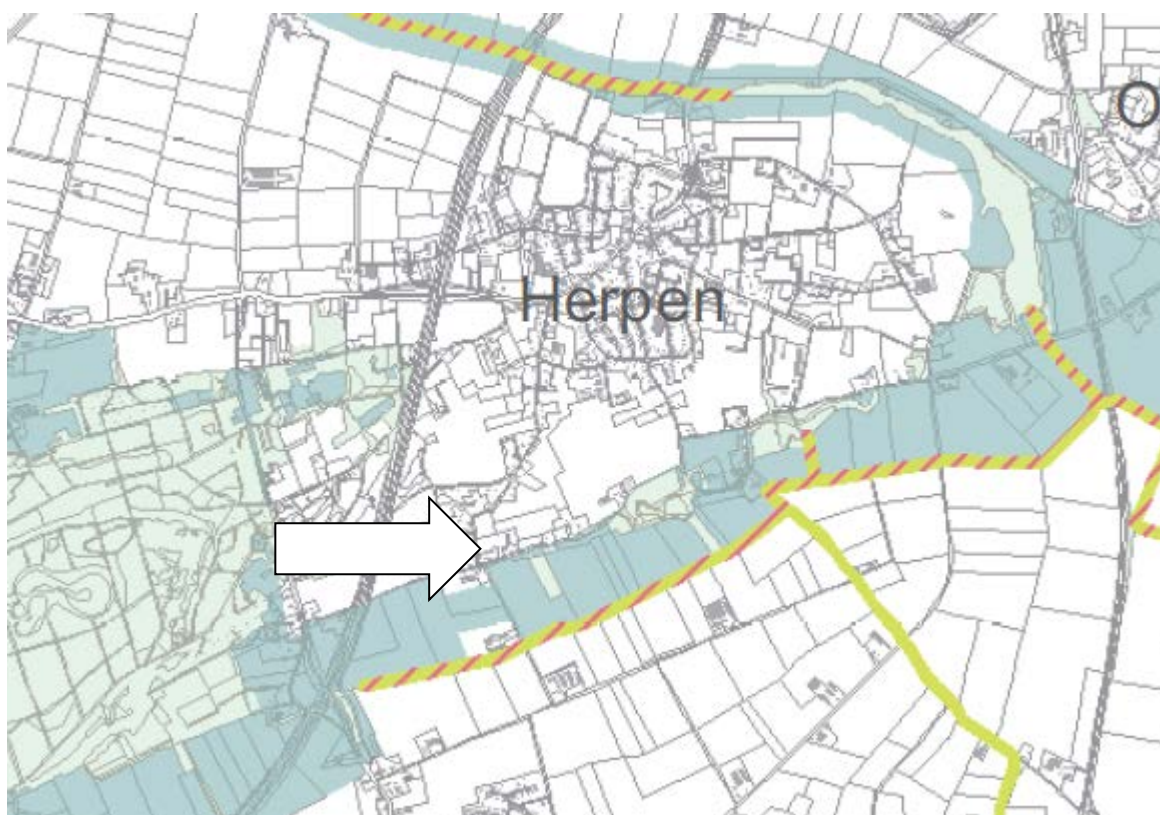
Effecten op Natura-2000 gebieden worden veroorzaakt door onder andere de uitstoot van ammoniak. Woningen hebben derhalve geen enkele invloed op Natura – 2000 gebieden.

Ecologische Hoofdstructuur

EHS

Door de Provincie Noord-Brabant zijn in de Verordening Ruimte 2012 gebieden aangewezen die tot de Ecologische Hoofdstructuur behoren (EHS). De EHS is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan van het Rijk. In dat plan is als een van de hoofdopgaven voor het rijksnatuurbeleid aangegeven het behoud, herstel, en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen.

Hieronder is passage uit de weergegeven:



- Natuur en landschap**
-  Ecologische hoofdstructuur
 -  Zoekgebied voor ecologische verbindingszone
 -  Attentiegebied ehs
 -  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
 -  Groenblauwe mantel
 -  Beheergebied ehs

Passage Verordening Ruimte; kaart Natuur en Landschap

Bron: provincie Noord-Brabant

De geplande woning wordt gesitueerd buiten de Ecologische Hoofdstructuur.

Natuur en Landschap

Op bovenstaande kaart zijn ook de gebieden aangewezen die bescherming genieten op grond van de Verordening ruimte 2012

Andere beschermende maatregelen uit de Verordening ruimte 2012 ten aanzien van Natuur en Landschap zijn op de Heuvelstraat 7/Erfdijk ongenummerd niet van toepassing. Locatie is niet aangewezen als een te beschermen gebied op gebied van Natuur en Landschap.

Conclusie

Doordat het project niet is gesitueerd in de EHS levert dit aspect geen belemmeringen op voor dit project.

Flora en Fauna; Rode lijstgebieden

In artikel 7 van de Flora- en Faunawet is vastgelegd dat de overheid lijsten opstelt van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland voorkomen en die bedreigd zijn. In de nota "Natuur voor mensen, mensen voor natuur" is het opstellen van Rode Lijsten één van de instrumenten voor de soortbescherming.

Soorten van een Rode lijst genieten op grond daarvan nog geen wettelijke bescherming. Wettelijk is wel vastgelegd dat de overheid zich inzet voor de bescherming van deze soorten en dat zij het onderzoek daartoe bevordert. Van provincies, gemeenten en terreinbeherende organisatie wordt verwacht dat zij bij beleid en beheer rekening houden met de Rode Lijsten.

Rode Lijsten worden vastgesteld door het ministerie van LNV. Ze geven op een objectieve manier aan hoe goed of slecht het gaat met een bepaalde soortengroep.

Om te kunnen beoordelen of deze planontwikkeling effecten heeft op de aanwezige flora en fauna is een Quicksan Flora & fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is in bijlage 7 ingevoegd.

De conclusie van dit onderzoek is:

"Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteit op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en plantensoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (ratten, konijnen, duiven) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De omgeving kenmerkt zich door het landelijke karakter. De te verliezen biotoop bestaat uit uitsluitend beton. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Het voornemen heeft naar verwachting geen effect op beschermde planten. Binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor.

Voor de aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied Heuvelstraat 7 te Herpen dient geen ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden voor strikt beschermde soorten. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige muizen. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden in de directe omgeving van het plangebied. Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde vleermuizen in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect

hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.”

Conclusie

Dit aspect levert geen beperkingen op voor het oprichten van een woning.

4.8 Cultuurhistorie en Archeologie

Aardkundige waarden

Onder aardkundige waarden vallen de verschijnselen en processen die te maken hebben met de vorming van het landschap. Daartoe behoren geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen en processen. Zij geven inzicht in de ontstaanswijze van het landschap.

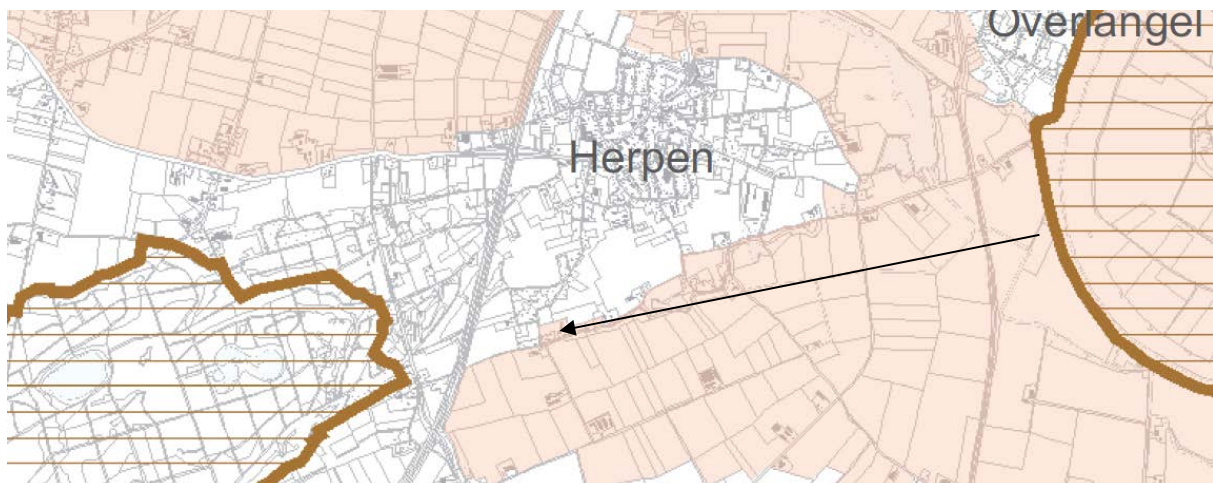
Aardkundige waarden gelegen binnen een agrarisch gebied worden gevrijwaard van grondwerken, maatregelen ten behoeve van waterbeheersing e.d.. Ook moet voorkomen worden dat maatregelen in de directe omgeving de herkenbaarheid van het aardkundige object aantasten.

De locatie ligt niet in een gebied met aardkundige waarden. Op de volgende pagina in deze toelichting zijn aardkundige waarden met een bruin streep patroon weergegeven.

Cultuurhistorische waarden

Verordening Ruimte

Uit de bij de Verordening ruimte 2012 behorende kaartlagen blijkt dat de projectlocatie is gelegen in een cultuurhistorisch vlak. Artikel 7.4 van de verordening stelt dat een bestemmingsplan mede strekt tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van deze aardkundige of cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te stellen ter bescherming van deze waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.



Cultuurhistorie

-  Het Groene Woud
-  De Hollandse Waterlinie
-  Complex van cultuurhistorisch belang
-  Aardkundig waardevol gebied
-  Cultuurhistorisch vlak

Passage cultuurhistorische waarden verordening ruimte

Bron: provincie Noord-Brabant

De beschrijving van de cultuurhistorische waarden en kenmerken is gegeven als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart (2010). Uit deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch vlak van de Beerse Overlaat (OB01). In de beschrijvingen bij de Cultuurhistorische Waardenkaart (2010) worden de te beschermen waarden en kenmerken gegeven. Binnen het plangebied is een van deze waarden en kenmerken relevant: de Erfdijk.

Met de landschappelijke inpassing van het plan is ingespeeld op de karakteristieken van de Erfdijk en de inrichting die voor de EVZ Erfdijk / Munsche Wetering is gekozen. De waarden en kenmerken van het cultuurhistorisch vlak de Beerse Overlaat worden daarmee voor het relevante aspect de Erfdijk versterkt.

Conclusie

Cultuurhistorische waarden worden bij de realisering van dit project niet aangetast, er wordt juist ingespeeld op de karakteristieken van de Erfdijk en de inrichting die voor de EVZ Erfijk/Munsche Wetering is gekozen.

Archeologie

De gemeente Oss heeft op 14 oktober 2010 het archeologiebeleid gemeente Oss 2010 vastgesteld.

Op grond van dit beleid wordt onderhavige locatie aangemerkt als dekzandrug. De locatie achter de woning is aangewezen als verstoord gebied. In bijlage 5 is een passage van de kaart met archeologische gegevens toegevoegd waarop deze locaties zijn aangegeven.

Daarnaast zijn de gronden aangewezen als gebied met een hoge verwachting ten aanzien van archeologische resten de periode Vroege Middeleeuwen Nieuwe Tijd en het Mesoliticum. Ook deze kaarten zijn in bijlage 5 ingevoegd.

Omdat het behoeft van het vaststellen van genoemd archeologisch beleid archeologisch bureauonderzoek is gedaan, is in overleg met de gemeentelijke archeoloog afgesproken dat een dergelijk bureauonderzoek niet opnieuw behoeft te worden uitgevoerd.

Het project is groter dan 100 m² doch blijft slechts beperkt tot 170 m² en wordt gebouwd op de locatie van het te slopen agrarisch bedrijf.

Omdat de grond reeds bebouwd is, heeft er geen veldonderzoek plaats kunnen vinden.

Dit betekent dat de gronden waarop de woning wordt gerealiseerd reeds in beroering zijn geweest. Naast de aanwezige stal ligt over een lengte van 6 meter breed een put van 2.20 diep en door het bouwen van de voersilo's zijn silovoeten gebouwd. Archeologische vondsten zijn destijds niet gedaan.

Derhalve is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

In samenspraak met de archeoloog van de Gemeente Oss zullen verder eventuele benodigde onderzoeken worden bepaald. Deze onderzoeken zullen, indien noodzakelijk, worden uitgevoerd voordat een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woning wordt ingediend.

4.9 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De aanleiding voor de wijzigingen was de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De EU heeft Nederland inmiddels derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend.

Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Vanaf nu is het NSL van kracht en dat betekent dat voor de onderbouwing van NSL-projecten kan worden verwezen naar het NSL wanneer het gaat om de effecten op luchtkwaliteit. Vanaf 1 augustus geldt ook de uitvoeringsplicht van de NSL-maatregelen voor alle NSL-partners.

Nu de Europese Commissie derogatie heeft verleend:

- kunnen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen ('IBM projecten') uit het NSL worden uitgevoerd; het toepassen van de luchtkwaliteitsmaatregelen uit het NSL kan uiteraard al eerder plaatsvinden.
- zal met de inwerkingtreding van het NSL de grens voor projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen wijzigen van 1% naar 3% van de jaargemiddelde grenswaarde (van 40 microgram/m³, en dus niet 3% van de tijdelijk verhoogde grenswaarden ten gevolge van derogatie).
- zullen de huidige grenswaarden voor fijn stof per 2011 (in plaats van 2005) gaan gelden, en grenswaarde voor NO₂ per 2015 (in plaats van 2010). In de tussenperiode gelden tijdelijk de volgende verhoogde grenswaarden: voor NO₂ een jaargemiddelde van 60 microgram/m³, en voor fijn stof (PM₁₀) een jaargemiddelde van 48 microgram/m³ en een daggemiddelde van 75 microgram/m³, die jaarlijks maximaal 35 keer mag worden overschreden.

Voor de officiële vaststelling van het NSL is NIBM voor fijn stof 0,4 ug/ m³ (1%) en 1,2 ug/ m³ bij 3%.

De wet heeft voor woningen bepaald bij welke omvang van een bedrijf sprake is van NIBM.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Deze AMvB legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof of stikstofdioxide veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM.

Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten aan –getalsmatige- invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verder toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt **automatisch als een NIBM-project** en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Het grote voordeel is ook dat er geen luchtkwaliteitonderzoek nodig is.

Bijlage 3a en 3b van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium (interimperiode):

- 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Op 1 augustus 2009 is de NSL inwerking getreden. De definitie van NIBM is dus nu verschoven naar 3% van de grenswaarde.

Dit betekent dat een woningbouwproject van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling een **niet in betekenende mate-project** is. Hetgeen betekent dat **geen luchtkwaliteitonderzoek nodig is**.

Een onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.10 Waterhuishouding

Watertoets en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening

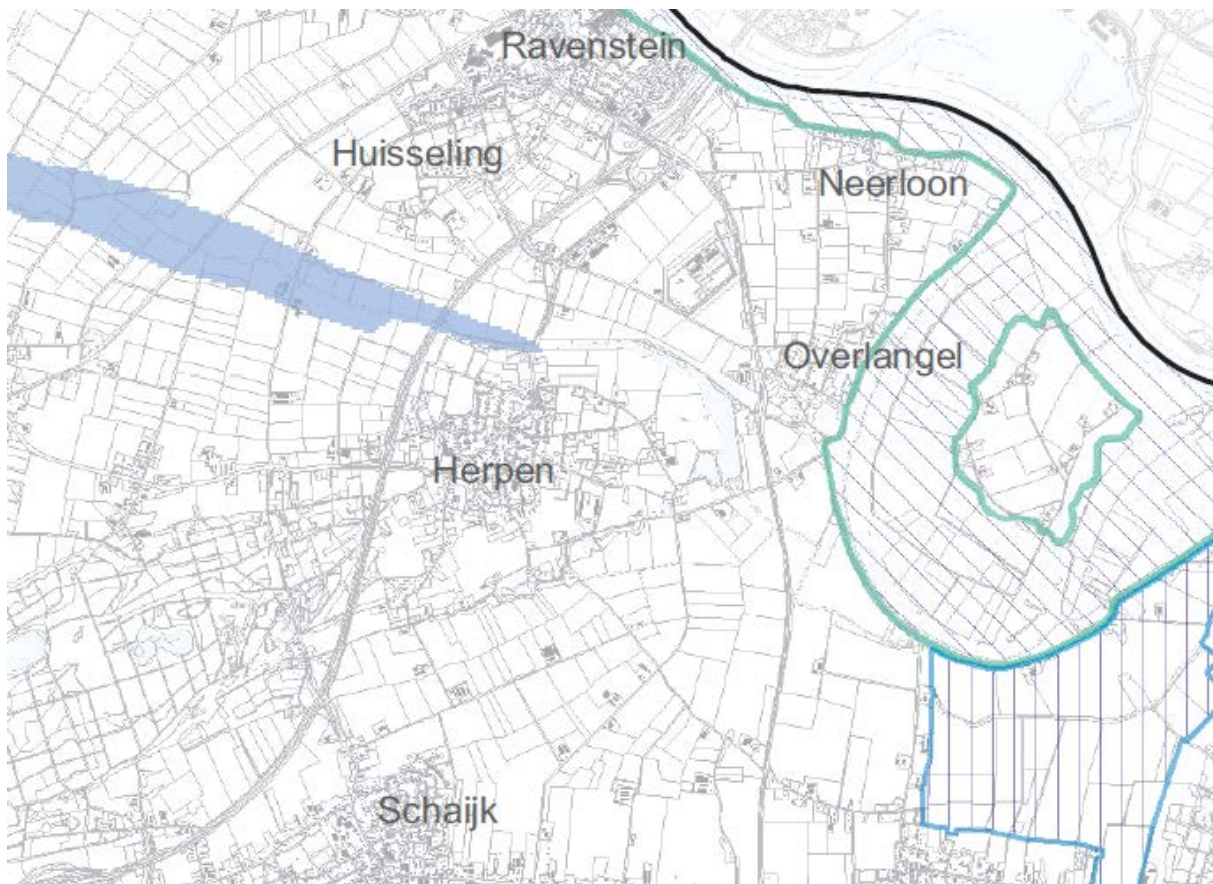
Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Tegelijkertijd is ook het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van kracht geworden. Dit heeft consequenties voor de watertoets en voor de wijze waarop het waterschap hiermee wenst om te gaan. Zo wil het waterschap nog meer de focus leggen op een goede afstemming tussen gemeente en waterschap in het voortraject van de planvorming.

Voor de watertoets zijn diverse gegevens noodzakelijk. In de Wateratlas staan deze genoemd en worden hieronder uitgewerkt.

Om goed te weten wat voor consequenties plannen hebben voor een gebied is het zinvol de bestaande watersituatie duidelijk te maken.

Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant

Op grond van de Verordening ruimte wordt de locatie niet beschermd ten behoeve van waterdoelen.



Water

-  Regionaal waterbergingsgebied
-  Reserveringsgebied waterberging
-  Waterwingebied
-  25-jaarszone kwetsbaar
-  25-jaarszone zeer kwetsbaar
-  100-jaarszone zeer kwetsbaar
-  Boringvrije zone
-  Primaire waterkering en beschermingszone
 - Aansluiting primaire waterkering
-  Winterbed
-  Langetermijnreservering winterbed

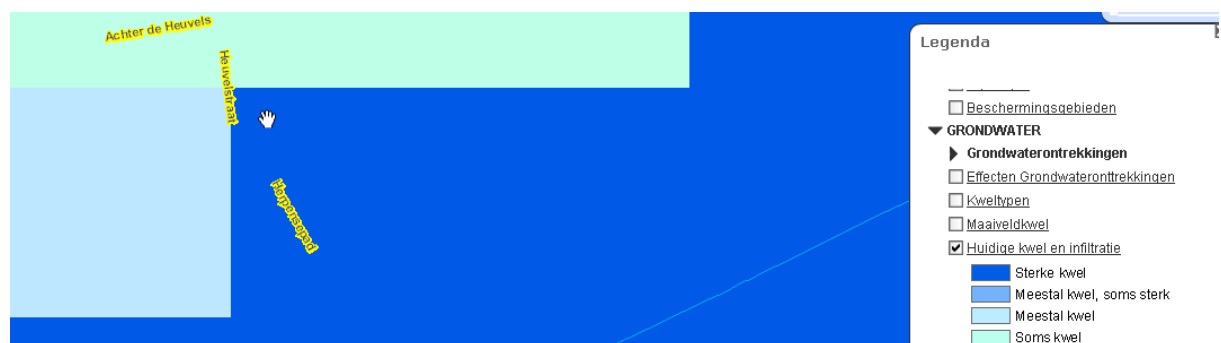
Conclusie

De Verordening ruimte heeft dan ook niet nader gezien te worden.

Watertechnische aspecten van de locatie

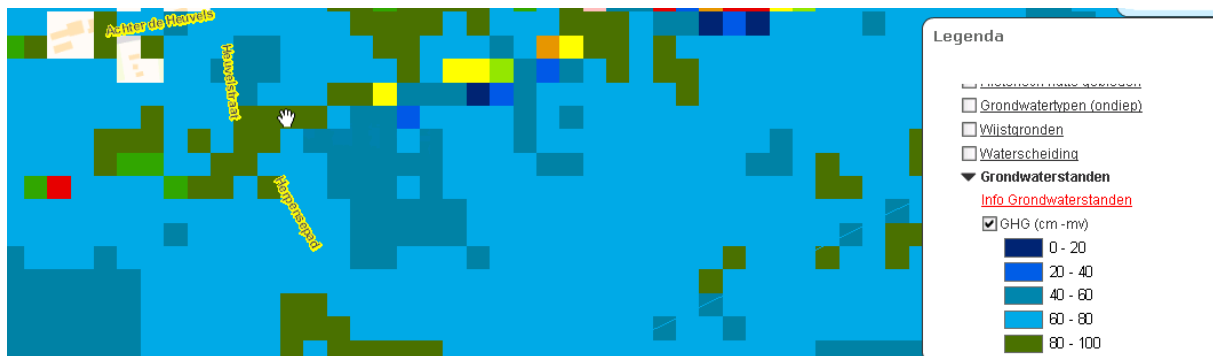
1. Huidig kwel

De locatie is gelegen in een gebied waar sprake is van sterke kwel



2. Grondwaterstand GHG

De gemiddelde hoogste grondwaterstand gekarteerd, het gebied heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 80 – 100 (cm-mv).



3. Bodemtype

Deze locatie ligt in eerdgrondgebied. Voedselrijk en vochtig tot droog.



4. Aanwezigheid Oppervlaktewater

In de directe nabijheid liggen geen sloten. De watervoorzieningen moeten dan ook een bui van T = 100 opvangen omdat bij een watervoorziening van T = 10 bij een bui van T = 100 ter plaatse wateroverlast zal ontstaan.



Aanwezig oppervlaktewater

Bron: provincie Noord-Brabant

5. Hoogte maaiveld

De hoogte van het maaiveld is laag. Hieronder is de maaiveldhoogte weergegeven:



Maaiveldhoogte

Bron: Provincie Noord-Brabant

Waterschap

Waterbeheersplan Aa en Maas 2010 – 2015

Waterschap Aa en Maas heeft een waterbeheersplan vastgesteld in 2009. De doelstelling van dit plan is:

Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten.

De vier thema's van dit plan zijn:

1. Veilig en bewoonbaar beheersgebied
2. Voldoende water
3. Schoon water
4. Natuurlijk en recreatief water

De taakstelling bij deze thema's is:

1. Veilig en bewoonbaar beheersgebied
 - Het beheergebied is veilig tegen overstromingen van de Maas
 - Wateroverlast wordt voorkomen
2. Voldoende water
 - De inrichting en het beheer van het watersysteem zijn zodanig dat het gewenste grond- en oppervlaktewaterregiem voldoet aan de eisen van de verschillende gebruiksfuncties.
3. Schoon water
 - Oppervlaktewateren voldoen aan de normen voor schoon water
4. Natuurlijk en recreatief water
 - Oppervlaktewateren vormen een goede leefomgeving voor planten en dieren
 - Planten en dieren kunnen zich verplaatsen tussen natuurgebieden.

De doelstellingen die het waterschap heeft, zijn verwoord in taken. Voor onderhavig project zijn de thema's veilig en bewoonbaar alsmede schoon water aan de orde.

Veilig

Op de locatie wordt een woonhuis gebouwd van 170 m². Ter compensatie wordt ter plaatse een agrarisch bedrijf met erfverharding en sleufsilo's worden gesloopt ter grootte van 1.155 m². Dus het gaat om een aanzienlijke verkleining van het verhard oppervlak van 985 m².

Omdat sprake is van een verkleining van het verhard oppervlak, zal geen sprake kunnen zijn van wateroverlast. Doch dit aspect is voor advies voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas.

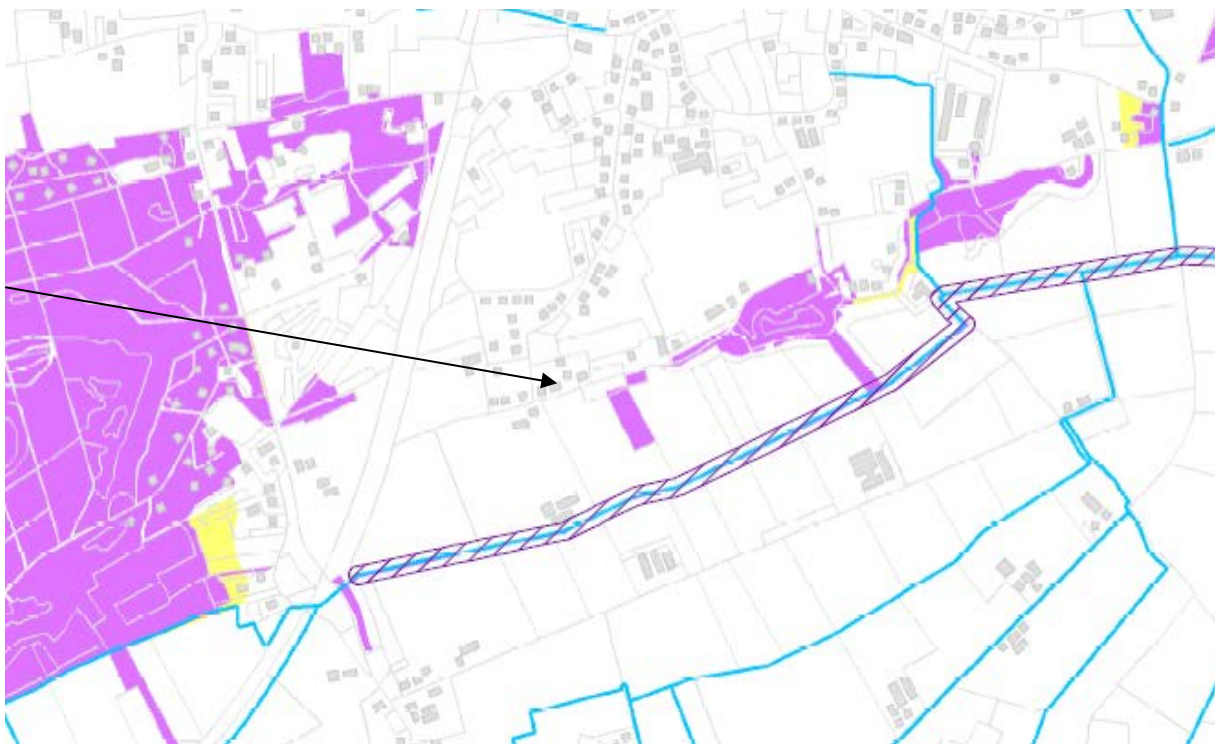
Schoon water

Bij de realisering van de geplande bouwwerken worden geen uitlogende materialen gebruikt.

Keur Waterschap Aa en Maas

Op 17 december 2010 heeft het Waterschap een nieuwe Keur vastgesteld.

Op grond van deze keur is de locatie waarop het project geprojecteerd **niet** aangewezen als volledig beschermd gebied (paars). Op onderstaande kaart is de situering van deze gebieden te zien.



Afbeelding Keur 2010

Bron: waterschap Aa en Maas

Doordat het gebied geen beschermd gebied is, is watercompensatie van ondergeschikt belang. Bovendien zijn de gronden eerdgronden en is infiltratie mogelijk. Het hemelwater zal dan ook worden geïnfiltreerd in de bodem.

Hydrologisch neutraal bouwen

Het Waterschap heeft het Beleid hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) en de bijbehorende HNO-tool vastgesteld.

Uitgangspunt is dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschrijden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden staan we seizoensfluctuaties toe.

Om hydrologisch neutraal te kunnen ontwikkelen heeft het waterschap de HNO-tool ontwikkeld.

Het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen heeft tot doel te bepalen wat de benodigde infiltratie en berging is voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied.

Door realisering van het project wordt het verhard oppervlak verkleind met 985 m². Watercompensatie is op grond van deze motivatie niet noodzakelijk. Doch omdat het verhard oppervlak nu volledig wordt afgekoppeld is gekeken of de nieuwe woning op zichzelf wateroverlast zou kunnen veroorzaken.

Advies Waterschap Aa en Maas

Het advies van het waterschap is op 24 januari 2012 ontvangen. Dit is hieronder weergegeven.

"Ik heb het even berekend. Ik heb een landelijke afvoercoëfficiënt van 0 l/s/ha gehanteerd omdat er volgens de waterparagraaf geen oppervlaktewater aanwezig is waarnaar afgevoerd kan worden. Verder heb ik ook voor de k-waarde 0 ingevoerd. Ik kom dan op de volgende hoeveelheden te bergen water:

T=10+10%: 9 m³

T=100+10%: 13 m³

Succes met de verdere planontwikkeling. Als er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Omdat in de toekomstige situatie het verhard oppervlak volledig wordt afgekoppeld is uitgegaan van het volledig afkoppelen van de nieuwe woning. Dus dat 170 m² verhard oppervlak moet worden opgevangen.

Dit betekent dat ter plaatse een watervoorziening van 13 m³ wordt aangelegd om het regenwater van het nieuwe verharde oppervlak volledig op te vangen. Deze watervoorziening is op de inrichtingsschets onder paragraaf 4.11 aangegeven.

Vuil water

Ter plaatse is drukriolering aanwezig. Een nieuwe woning betekent een nieuwe aansluiting op het bestaande systeem. De kosten van deze aansluiting zal initiatiefnemer voor zijn rekening nemen.

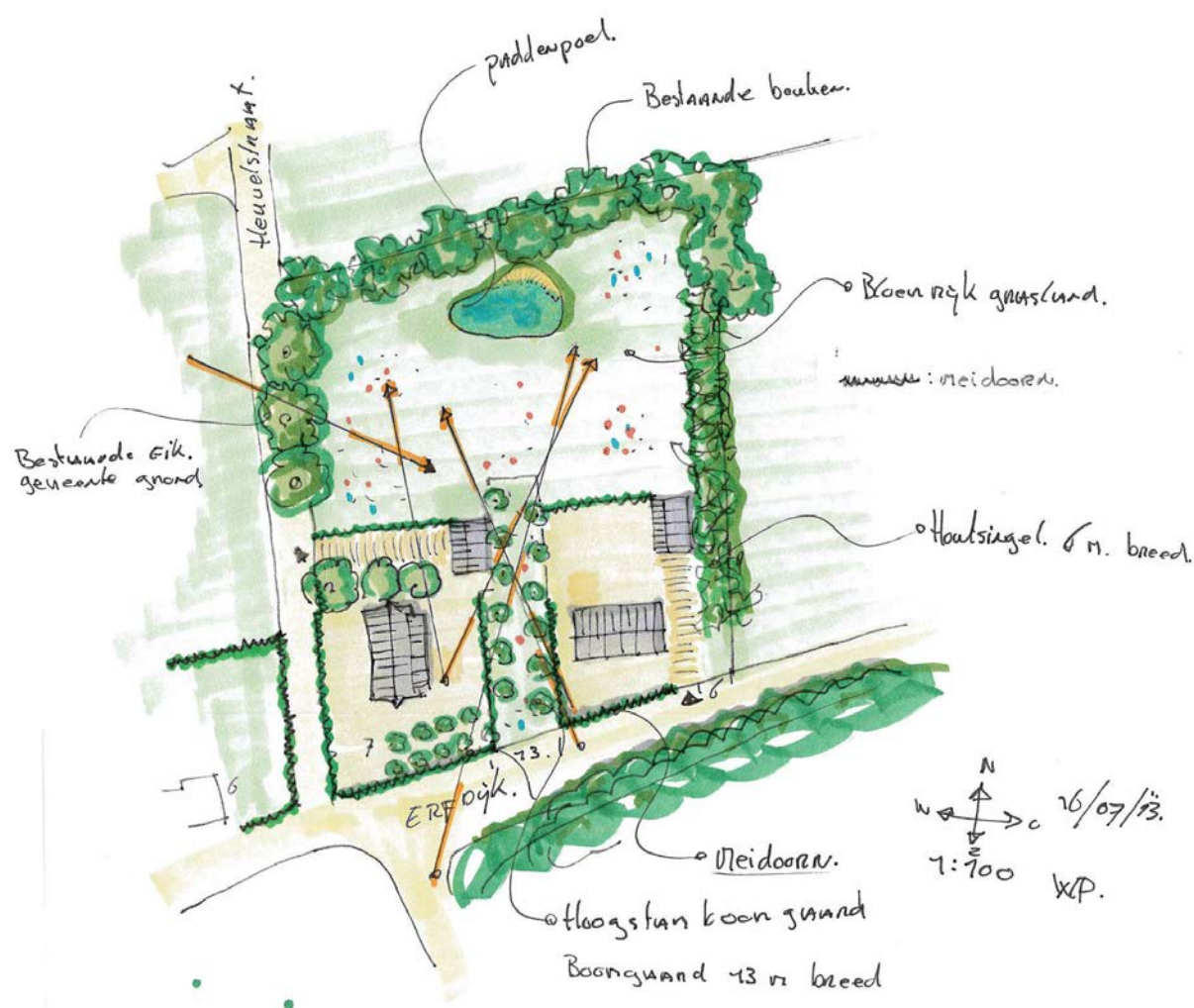
4.11 Landschappelijke inpassing

De beeldkwaliteit van deze locatie stijgt enorm. De aanwezige verouderde stallen worden gesaneerd waarvoor in de plaats een in de omgeving passende woning wordt gerealiseerd, die bovendien landschappelijk wordt ingepast.

Ook de bestaande woning is in deze inpassing meegenomen waardoor het gehele perceel wordt ingepast, rekening houdend met de plannen van de Erfdijk.

Daarnaast is een opnamerapport opgesteld, waardoor duidelijk is welke waarde aan de sanering van de stallen mag worden gegeven.

De tekening behorende bij de landschappelijke inpassing is hieronder weergegeven.



5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de voorgestane ontwikkeling, de plankosten en andere bijkomende kosten komen voor rekening van de aanvrager. De afspraken hieromtrent worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst

5.2 Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening zijn onder meer bepalingen over grondexploitatie opgenomen. Het doel van deze bepalingen is onder andere om bij nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden voor gemeentebesturen te verbeteren om exploitatiekosten te verhalen. De wet heeft als uitgangspunt dat de gemeente bij de vaststelling van (onder) meer een bestemmingsplan kosten moet verhalen indien er sprake is van een bouwplan. Voor het kostenverhaal dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij (onder meer) het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een bouwplan wordt verstaan. Indien er sprake is van een bouwplan, vindt kostenverhaal op de verzoeker plaats via een zogenoemde anterieure overeenkomst, dan wel met toepassing van de Legesverordening Oss 2011. Daarmee is het kostenverhaal “anderszins verzekerd” en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

5.3 Planschade

Bij een nieuwe ontwikkeling is het planschaderisico waar nodig via een planschaderisicoanalyse vooraf ingeschat, en worden eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer afgewenteld via een overeenkomst. In dit geval is reeds een dergelijke overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten.

Overigens wordt planschade tot op zekere hoogte geacht tot het maatschappelijk risico te behoren, en komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking voor zover deze voorzienbaar is.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat dit wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is.

6. Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn per e-mail van 28 januari 2014 de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept-ontwerpwijzigingsplan. Door onderstaande instanties is een vooroverlegreactie ingediend:

1. Rijkswaterstaat Zuid Nederland, gedagtekend 29 januari 2014
2. Waterschap Aa en Maas, gedagtekend 24 februari 2014
3. Provincie Noord-Brabant, gedagtekend 1 april 2014

De ingediende vooroverlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken zijn. De beantwoording staat weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven welke wijzigingen er ten aanzien van het concept-ontwerpwijzigingsplan worden aangebracht.

1. Rijkswaterstaat

Samenvatting overlegreactie

Rijkswaterstaat heeft geoordeeld dat het bestemmingsplan niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid Nederland ligt. Vanuit Rijkswaterstaat Zuid Nederland wordt dan ook geen reactie gegeven.

Beoordeling overlegreactie

De reactie is voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan

Wijzigingen in het wijzigingsplan

Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

2. Waterschap Aa en Maas

Samenvatting overlegreactie

Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het concept-ontwerpwijzigingsplan.

Beoordeling overlegreactie

De reactie is voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Wijzigingen in het wijzigingsplan

Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

3. Provincie Noord-Brabant

Samenvatting overlegreactie

De provincie constateert dat het voorontwerpbestemmingsplan voldoet aan de eisen uit artikel 8.2 van de Verordening ruimte 2014 met betrekking tot de landschappelijke inpassing en het voorkomen van inbreuk op de ruimte-voor-ruimteregeling. Er is echter geen anterieure overeenkomst overlegd waarin een en ander geborgd wordt. Uit overleg tussen de provincie en de gemeente is gebleken dat deze wel aanwezig is. De provincie gaat er dan ook vanuit dat deze bij het ontwerp aan hen wordt toegezonden. Vooralsnog ontbreekt de overeenkomst en ontstaat hiermee strijd met artikel 8.2 van de Verordening ruimte 2014.

De provincie constateert dat het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch vlak 'Beerse Overlaat'. De voorgenomen ontwikkeling is op zich een verbetering. De provincie kan uit het plan niet opmaken in hoeverre de Erfdijk, als onderdeel van de Beerse overlaat, wordt hersteld of versterkt. De voorgenomen ontwikkeling biedt hiertoe een unieke aanleiding.

Beoordeling overlegreactie

Wij zijn op 13 maart 2014 een anterieure overeenkomst aangegaan met de eigenaar van dit plangebied. Deze overeenkomst heeft betrekking op het saneren van het agrarische bedrijf en het slopen van de bedrijfsgebouwen en de sleufsilos op dit perceel. In ruil hiervoor mag de eigenaar een extra woning op dit perceel bouwen. De eigenaar zorgt voor landschappelijke inpassing van het plan in de omgeving. In de overeenkomst zijn de werkwijze en de voorwaarden vastgelegd waaronder het plan ontwikkeld moet worden. Ook de plankosten zijn in deze overeenkomst geregeld. Deze overeenkomst zal met het ontwerpbestemmingsplan aan de provincie worden meegezonden.

Wat het tweede punt betreft is de planlocatie weliswaar gelegen aan de Erfdijk, maar ligt het niet binnen de begrenzing van de ecologische verbindingszone Erfdijk / Munsche Wetering zoals deze door de gemeente Oss, Landerd, provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas is bepaald. De locatie ligt net buiten deze royale ecologische verbindingszone. Met de landschappelijke inpassing, die invulling geeft aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is echter wel ingespeeld op de karakteristieken van de ecologische verbindingszone Erfdijk / Munsche Wetering. Met landschapselementen als een hoogstamboomgaard, meidoorn hagen en een houtsingel wordt aangesloten bij het kleinschalige en halfopen – halfbesloten karakter van de Erfdijk en het gebied ten noorden ervan. De poel en bloemrijk grasland sluiten aan op het open landschap van de Beerse Overlaat ten zuiden van de Erfdijk.

Binnen het afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap is afgesproken dat de landschappelijke tegenprestatie binnen of buiten het plangebied gerealiseerd mag worden. In dit geval heeft de initiatiefnemer er voor gekozen om die landschappelijke tegenprestatie binnen het plangebied te realiseren. Met de gekozen inrichting wordt evengoed toch aangesloten bij de karakteristieken van de ecologische verbindingszone Erfdijk / Munsche Wetering. Dit draagt bij aan de kwaliteit en de beleving van de Erfdijk. Wij zien dan ook geen reden om van de initiatiefnemer een andere of meer omvangrijke landschappelijke tegenprestatie te vragen.

Wijzigingen in het wijzigingsplan

Er komen geen wijzigingen naar aanleiding van deze reactie.

6.2 Zienswijzeprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 juli 2014 tot en met 13 augustus 2014 voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op 2 juli 2014 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze naar voren brengen op het ontwerp wijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7. Conclusie

Deze bestemmingsplantoelichting is opgesteld om een functieverandering te bewerkstelligen van een agrarisch bedrijf naar wonen.

Het project van initiatiefnemer past binnen het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ontstening van het buitengebied past binnen elk beleid.

Deze functiewijzigingen levert voor de omgeving geen belemmeringen op, de omgeving kan in dezelfde functie blijven.

Bovendien zijn er geen milieuaspecten waardoor een burgerwoning ter plaatse niet gerealiseerd kan worden.

Derhalve past deze bestemmingsplanherziening in het huidige ruimtelijke en milieubeleid en kan de procedure tot herziening worden opgestart.

Bijlagen

De bijlagen 1 t/m 9 zijn als los bestand toegevoegd.

Bijlage 1: Verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2010

Bijlage 2: Inrichtingsschets locatie

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Geluidsonderzoek

Bijlage 5: Archeologie

Bijlage 6: landschappelijke inpassing

Bijlage 7: Flora en faunaonderzoek

Bijlage 8: Opname rapport Intensieve Veehouderij / Kwaliteitsverbetering Heuvelstraat 7 Herpen

Bijlage 9: Referentiebeelden