



Bestemmingsplan

‘Herontwikkeling Broekstraat 13, 13a en 13b Berghem’

NL.IMRO.0828.BPbroekstraat13bgh-ON01

Gemeente Oss



Colofon

Bestemmingsplan: Herontwikkeling Broekstraat 13, 13a en 13b Berghem

Rapportnummer: 2018.0132

Status: Concept

Datum: 21 december 2020

Projectlocatie

Broekstraat 13, 13a en 13b

5351 NC Berghem

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Ing. A.F.J.A. van Dooren

Senior Adviseur

06-18191781

arjan@reland.nl

© december 2020 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Projectprofiel, huidige situatie plangebied	8
2.4 Projectprofiel, beoogde situatie plangebied	8
2.5 Bestemmingsplan	9
HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing	11
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Rijksbeleid	13
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling	14
4.3 Provinciaal beleid.....	14
4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant.....	14
4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
4.4 Gemeentelijk beleid	19
4.4.1 Toetsing voorwaarden gemeente Oss.....	19
4.4.2 Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015	20
4.4.3 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020	21
4.4.4 Nota landschapsbeleid 2015	21
4.4.5 Kwaliteitsverbetering van het landschap	22
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	23
5.1 Milieu	23
5.1.1 M.e.r. plicht	23
5.1.2 Bodem	24
5.1.3 Lucht	24
5.1.4 Geur	27
5.1.5 Geluid	28
5.1.6 Externe veiligheid	30

5.1.7	Volksgezondheid in relatie tot veehouderij	33
5.1.8	Bedrijven en milieuzonering	34
5.1.9	Spruitzones gewasbescherming	35
5.2	Water	35
5.3	Natuur	36
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	36
5.3.2	Soortenbescherming.....	37
5.4	Archeologie.....	38
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	39
5.6	Verkeer en parkeren.....	40
5.6.1	Mobiliteit.....	40
5.6.2	Parkeren	41
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		42
6.1	Economische uitvoerbaarheid	42
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

BIJLAGEN

Bijlage I	Landschappelijke inpassing
Bijlage II	Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage III	V-stacks berekening geurbelasting
Bijlage IV	Quickscan Flora en Fauna

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn de eigenaren van het voormalige agrarische bedrijf ter plaatse van Broekstraat 13, 13a en 13b. De initiatiefnemers hebben het voornemen om deze locatie niet langer conform de geldende agrarische bedrijfsbestemming te gebruiken, maar willen deze omzetten naar een woon- en bedrijfsbestemming.

Ter plaatse is in de huidige situatie sprake van een agrarisch tuinbouwbedrijf met twee bedrijfswoningen. In de gewenste situatie zal één van deze woningen worden gebruikt voor de woonfunctie. De andere blijft gekoppeld aan het bedrijf, echter is dat niet meer een agrarisch bedrijf. Het bedrijf richt zich op opslagactiviteiten met ruimte voor ZZP-activiteiten van de eigenaar (stukadoor).

In februari 2019 is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss met de vraag om medewerking te verlenen aan het planvoornemen van de initiatiefnemers. Op 15 mei 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss besloten om medewerking te verlenen aan voorgestane ontwikkeling.

Conform het huidige bestemmingsplan ('Buitengebied Oss – 2020') is het planvoornemen niet direct toegestaan. Om de huidige agrarische bestemming te kunnen wijzigen in enerzijds een woonbestemming en anderzijds een bedrijfsbestemming dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Ten behoeve van deze procedure is onderliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting (de motivatie en onderbouwing van het initiatief) en de juridisch bindende delen die in werking treden na vaststelling van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding).

1.2 Doel

Het doel van onderhavig plan is om de huidige bestemming te wijzigen in enerzijds een bedrijfsbestemming en anderzijds een woonbestemming.

1.3 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het huidige bouwvlak van het agrarisch bedrijf en is over drie kadastrale percelen gelegen. De kadastrale percelen staan bekend als gemeente Oss, sectie S, nummers 250, 274 (deels) en 275 (deels). In figuur 1 is de ligging van het plangebied op de kadastrale ondergrond weergegeven.



Figuur 1. Uitsnede luchtfoto met kadastrale percelen (planlocatie zwart omkaderd)

1.4

Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie van de planlocatie worden beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en de landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt een goed beeld verkregen met betrekking tot de beoogde wijziging. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten van de planlocatie beschreven, om te bepalen of er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

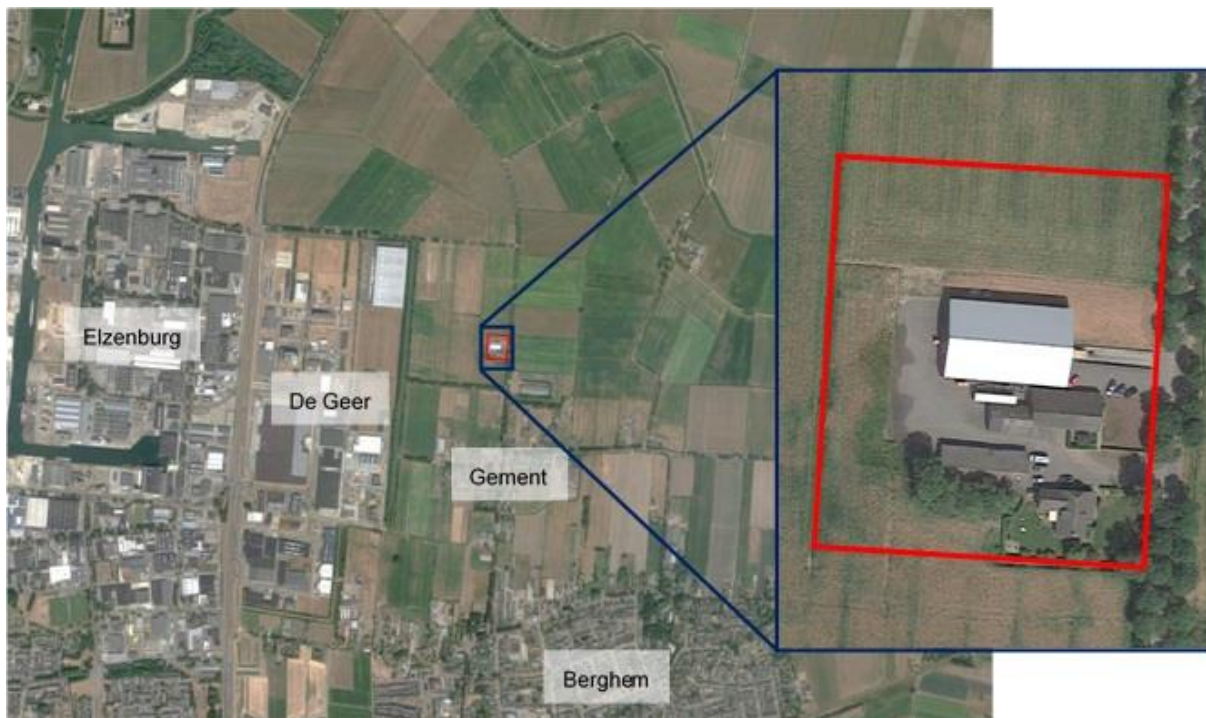
In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt. Vervolgens is de gewenste situatie beschreven en gevisualiseerd.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt in het buitengebied van Berghem, een dorp aan de rand van de stad Oss. De planlocatie ligt op een afstand van circa 730 meter ten noorden van de dorpskern van Berghem (figuur 2) binnen de bebouwingsconcentratie Gement (figuur 3).

De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door landbouwgronden. Zoals in figuur 5 is te zien, zijn binnen de bebouwingsconcentratie Gement veelal burgerwoningen en enkele bedrijven te vinden. Op het perceel schuin tegenover de planlocatie is een loonwerkbedrijf gelegen. De Broekstraat is de verbindingsweg tussen Berghem en de bebouwingsconcentratie Gement.

Ten westen van het plangebied liggen op de bedrijventerreinen 'Elzenburg' en 'De Geer'. Het bedrijventerrein 'De Geer' betreft het deel ten oosten van de N329. De afstand tussen het plangebied en dit bedrijventerrein bedraagt circa 310 meter.



Figuur 2. Ligging plangebied met planlocatie rood omkaderd.



Figuur 3. Ligging plangebied (rood omkaderd) in bebouwingsconcentratie Gement.

2.3 Projectprofiel, huidige situatie plangebied

De huidige eigenaren exploiteren ter plaatse van Broekstraat 13, 13a en 13b een agrarisch tuinbouwbedrijf.

Ten behoeve van de bedrijfsvoering zijn een aantal bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen aanwezig. Op het perceel zijn een tuinbouwloods met koelcellen, een kantoorruimte, een kantine, twee werktuigenbergingen/-loodsen en een bergschuur aanwezig. Daarnaast is aan de woning aan de Broekstraat 13a een overkapping gerealiseerd. Bij het meest noordelijk gelegen bedrijfsgebouw is een laaddock aanwezig. Om de bedrijfsgebouwen te bereiken is een deel van het perceel verhard. Het resterende en onverharde deel van het perceel is ingericht als landbouwgrond of als tuin bij de woningen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 13.300 m².

2.4 Projectprofiel, beoogde situatie plangebied

Het planvoornemen bestaat uit het beëindigen van het agrarische bedrijf en het slopen van een deel van de bedrijfsbebouwing. Het grootste bedrijfsgebouw blijft behouden en zal in de beoogde situatie gebruikt worden als opslag.

Daarnaast bestaat de wens om één van de twee bedrijfswoningen af te splitsen van het bedrijf en deze om te zetten van bedrijfswoning naar burgerwoning. In de toekomstige situatie wordt de locatie dus opgesplitst in een bedrijfsbestemming ten behoeve van opslag en in een woonbestemming (figuur 4).



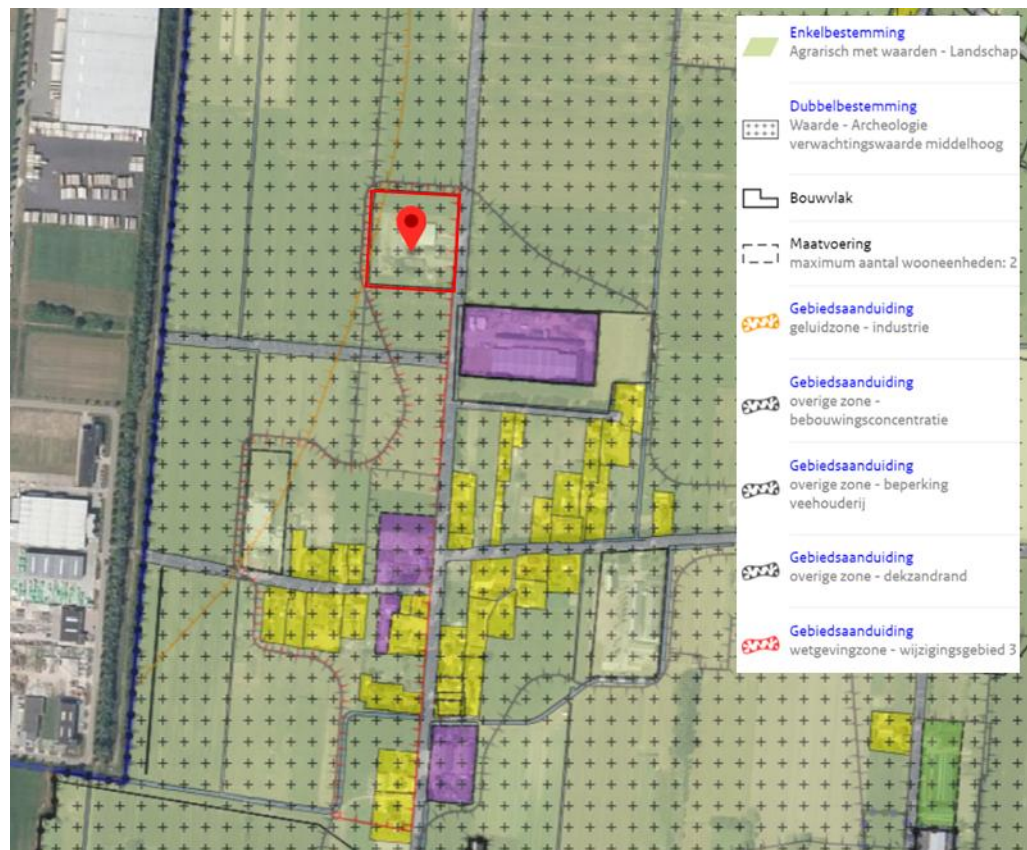
Figuur 4. Beoogde situatie Broekstraat 13, 13a en 13b

2.5

Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020' van de gemeente Oss. Voor de planlocatie geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'. De planlocatie zoals aangegeven in figuur 5 betreft het bouwvlak. Verder is de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2' opgenomen.

In dit geval zijn er mogelijkheden opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in een woon- dan wel bedrijfsbestemming. Echter is het niet mogelijk om gebruik te maken van twee wijzigingsbevoegdheden binnen één perceel. Daarom is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.



Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplan met planlocatie rood omkaderd.

HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing

In figuur 6 is de landschappelijke inpassing weergegeven, welke tevens is bijgevoegd als Bijlage I. Het plan is in samenwerking met gemeente Oss ontwikkeld, waarbij het landschapsbeleidsplan (zie Hoofdstuk 4.4.4) als uitgangspunt heeft gediend.

Het woonhuis aan de Broekstraat 13 is ver van de rijbaan gesitueerd, waardoor een grote landelijke voortuin ontstaat. De tuin bestaat uit een groot gazon met in de randen sierbeplanting en wordt grotendeels afgeschermd met een beukenhaag.

De bedrijfsbebouwing ter plaatse van Broekstraat 13A wordt voor een deel gesloopt, zodat er meer ruimte ontstaat voor de tuin. De bedrijfswoning blijft behouden en wordt aangepast/verbouwd naar de standaarden van deze tijd. De randen van de percelen worden afgeschermd, maar het zicht vanuit de woningen naar het achterland blijft behouden. Het woonperceel krijgt een oppervlakte van 2.000 m² en het bedrijfsperceel krijgt een oppervlakte van 4.155 m². De rest van het perceel wordt ingericht als agrarische grond.

De bedrijfsloods wordt aan de noordzijde ontsloten via de bestaande inrit. Het laaddock blijft gehandhaafd. De inrit en de bedrijfsloods worden afgeschermd door een struweelhaag. Op variabele afstanden staan enkele bomen zoals populieren, lindes



Figuur 6. Landschappelijk inpassingsplan

en/of eiken. Aan de achterzijde (west) wordt de struweelhaag doorgezet als houtsingel.

Aan de voorzijde van de bestaande bedrijfsloods is ruimte voor een boomgaard met lokaal fruit zoals kers, appel en peer. De boomgaard en voortuinen worden omzoomd door lage haag van beuken, liguster en/of haagbeuk. Door deze ingrepen wordt de

bedrijfsloods opgenomen in de landschappelijke structuren zonder dat deze hierin verdwijnt. De achtertuin van de burgerwoning (zuid) wordt afgeschermd met een struweelhaag.

Achter de burgerwoning ligt een klein bosje. Vanuit de woning en achtertuin blijft het zicht op het achterliggend landschap behouden. De schuine lijn in het bosje geleid de kijker naar de opening in de achterliggende houtsingel met bomen. Het overige deel wordt ingezet als weide voor kleindieren. De landschapselementen worden afgeschermd om vraat door dieren (schapen) te voorkomen. De afscherming bestaat uit onbehandelde palen (Acacia- of Kastanjehout) met schapengaas.

Rondom de percelen ligt een watergang ten behoeve van de infiltratie van regenwater. en als duidelijke markering van het perceel.

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen deze Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

In onderhavig plan wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar een bedrijfs- en woonbestemming. Hierbij krijgt één van de bedrijfswoningen de functie van burgerwoning en wordt het agrarische bedrijf omgezet naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van opslag. Deze bestemmingen zijn passend binnen de omgeving waar voornamelijk woningen en (agrarische) bedrijven zijn gelegen. Het initiatief is kleinschalig en heeft dan ook geen nationaal belang. Er kan gesteld worden dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van

nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Gezien er gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing en geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling, het realiseren van 12 of meer woningen. In dit geval is er dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet relevant is voor dit plan.

Conclusie Rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling is kleinschalig van aard en betreft de herbestemming van een perceel waarbij geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Hiermee is de ontwikkeling niet van nationaal belang en wordt er geen aanzet gedaan tot een verdere grootschalige ontwikkeling. Het plan is daarmee niet in strijd met het Rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten (PS) de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld en vervangt daarmee de Interimstructuurvisie 2008. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 7 februari 2014 is

vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De nieuwe Structuurvisie is een uitvloeisel van de Wro en is een van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven.

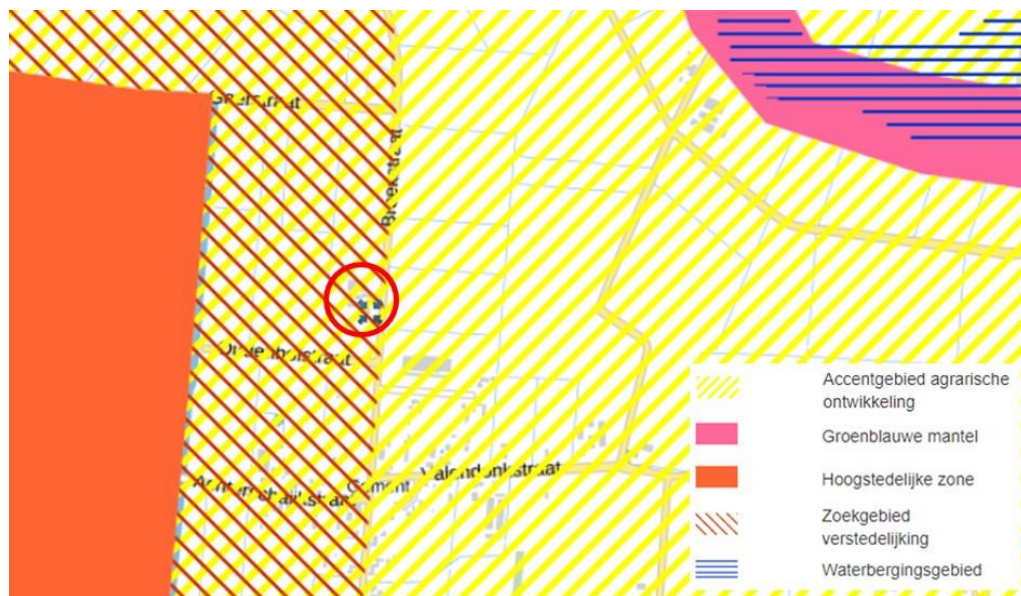
De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Structurenkaart

De ruimtelijke belangen zijn voor een groot deel geografisch gevisualiseerd in de structurenkaart waardoor helder wordt welke belangen de provincie op welke plek plaatst. Uit de structurenkaart blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen het landelijk gebied waarbij de aanduidingen 'accentgebied agrarische ontwikkeling' en 'zoekgebied verstedelijking' van toepassing zijn op de planlocatie (figuur 7).

Binnen het landelijk gebied biedt de provincie ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie en versterking van het landschap. De beoogde bedrijfs- en woonbestemming zijn passend binnen een gemengde plattelandseconomie. Het huidige landschap wordt voornamelijk gekenmerkt door de openheid. Met de sloop van een deel van de bebouwing wordt het open karakter binnen het landelijk gebied versterkt. Daarnaast zal onderhavige ontwikkeling de mogelijkheden tot stedelijke ontwikkelingen niet bemoeilijken, maar zal de omschakeling van agrarisch tuinbouwbedrijf naar statische opslag dit juist makkelijker maken in verband met aan te houden richtafstanden. Hier wordt in hoofdstuk 5 verder op ingegaan.



Figuur 7. Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant met planlocatie rood omcirkeld.

4.3.2

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. In deze verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en deze vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening zijn, net als in de structuurvisie, verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn regels gekoppeld aan deze hoofdstructuren die aangeven welke ontwikkeling op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden.

Het plangebied is gelegen binnen het 'landelijk gebied' en de structuur 'gemengd landelijk gebied' (figuur 8).

Het gemengd landelijk gebied is een gebied waarbinnen verschillende functies kunnen worden ontwikkeld die in evenwicht zijn met elkaar en de omgeving. Zo zijn niet-agrarische functies en burgerwoningen toegestaan, mits voldaan kan worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.68, lid 1 en artikel 3.73.



Figuur 8. Plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met planlocatie wit omcirkeld.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
Er is sprake van een bestaande woning, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarde.
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

De huidige bedrijfswoning wordt afgesplitst van het bedrijf en krijgt een woonbestemming.

Daarnaast is in artikel 3.69, onder c. opgenomen dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk is, mits er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats en worden binnen de woonbestemming een woning en één bijgebouw opgenomen. Het gebouw dat in de beoogde functie zal fungeren als bijgebouw bij de woning wordt deels gesloopt zodat deze qua oppervlakte passend is conform de regels in het bestemmingsplan.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

De gewenste woon- en bedrijfsfunctie hebben geen onevenredige negatieve effecten op omliggende functies. Daarnaast wordt de overtollige bebouwing, welke niet in gebruik wordt genomen ten behoeve van de opslag, gesloopt. De ontwikkeling is passend binnen de omgeving.

- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

Er vindt geen splitsing van het bouwperceel plaats ten behoeve van het oprichten van twee zelfstandige bedrijven. Enkel zal één van de twee bedrijfswoning worden afgesplitst en omgezet naar een burgerwoning.

- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De bebouwing welke niet in gebruik wordt genomen ten behoeve van de opslag zal worden gesloopt.

- d. de vestiging heeft geen betrekking op:

1. een kantoor met baliefunctie;
2. lawaaisport;
3. mestbewerking.

De opslag betreft geen van de bovengenoemde activiteiten.

Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;

De gemeente heeft bij het besluit om medewerking te verlenen aan onderhavig ontwikkeling aangegeven een oppervlakte van maximaal 4.500 m² als een passende omvang te zien voor de bedrijfslocatie. In dit geval zal de omvang van de bedrijfslocatie circa 4.155 m² bedragen. Dit ligt beneden de advieswaarde van de gemeente Oss. Voor de beoogde bedrijfsbestemming is dus sprake van een passende omvang. Daarnaast zal het aantal verkeersbewegingen afnemen, waardoor de ontwikkeling op het gebied van publieksaantrekkende werking geen significant negatief effect heeft op de omgeving.

- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

De gemeente heeft de voorwaarde gesteld dat er bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste milieucategorie 2 mogen worden uitgevoerd. De gewenste opslag betreft een bedrijfsactiviteit met milieucategorie 2.

- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

Er vindt geen buitenopslag plaats, maar opslag vindt enkel plaats in gebouwen.

- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Niet van toepassing.

Conclusie provinciaal beleid

De omschakeling van agrarisch bedrijf naar een bedrijfs- en woonbestemming is passend binnen de functies in de omgeving. Met de sloop wordt tevens bijgedragen aan

het open karakter van het landelijk gebied. Daarnaast kan voldaan worden aan de voorwaarden die de Interim omgevingsverordening stelt ten aanzien van niet-agrarische en woonfuncties. Onderhavige ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Op 15 mei 2019 heeft de gemeente Oss besloten medewerking te verlenen aan voorgenomen ontwikkeling, mits er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. In dit hoofdstuk wordt getoetst of met onderhavige ontwikkeling kan worden voldaan aan deze voorwaarden. Daarnaast wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleid conform de Structuurvisie 2020, de Toekomstvisie Oss, nota Landschapsbeleid 2015 en de Kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.4.1 Toetsing voorwaarden gemeente Oss

Hieronder zijn de voorwaarden weergegeven en gemotiveerd of al dan niet kan worden voldaan.

- a. de agrarische bedrijvigheid dient blijvend te worden gestaakt;

De activiteiten ten behoeve van het agrarisch bedrijf zullen blijvend worden gestaakt en met de beoogde woon- en bedrijfsbestemming is het niet mogelijk om deze agrarische bedrijfsactiviteiten weer op te starten. Er kan dus worden voldaan aan de voorwaarde.

- b. er mag maximaal 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing blijven behouden en overtollige bedrijfsbebouwing dient geheel te worden gesloopt;

Een gedeelte van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De te behouden oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van de opslag bedraagt circa 990 m². Dit is minder dan de maximum oppervlakte van 1.000 m² waardoor kan worden voldaan aan de voorwaarde.

- c. de inhoud van woningen mag niet meer bedragen dan 750 m³;

De woningen welke in de huidige omvang blijven behouden, overschrijden beide de maximum inhoud van 750 m³ niet en voldoen hiermee aan de voorwaarde.

- d. het bestemmingsvlak voor 'Wonen' dient te worden teruggebracht naar een omvang passend voor de bestemming met een maximum van 1.500 m²;

Binnen de woonbestemming zullen de woning, bijgebouw en bijbehorende tuin komen te liggen. In de beoogde situatie zal het bestemmingsvlak voor de woonbestemming groter dan 1.500 m² bedragen (maximaal 2.000 m²). Gezien de omvang van vele woonbestemmingen in de omgeving van het plangebied groter zijn dan de gestelde maximum oppervlakte van 1.500 m², wordt de beoogde woonbestemming als passend gezien. Daarbij wordt geen nieuwe bebouwing opgericht maar wordt een woonbestemming gelegd op een bestaande woning met bijgebouw en tuin.

- e. met de omschakeling naar een woonbestemming mogen omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun uitbreidingsmogelijkheden;

Met de omschakeling naar een woon- en bedrijfsbestemming zijn de opslag en de woning op de planlocatie op korte afstand van elkaar gelegen.

Het gaat in dit geval om een bestaande woning welke wordt omgezet naar een burgerwoning. De bestemming op het deel van de grond waarop de bestaande woning,

bijgebouw en bijbehorende tuin zijn gelegen, wordt omgezet naar een woonbestemming.

In paragraaf 5.1.8 Bedrijven en milieuzonering wordt getoetst aan vaste afstanden welke moeten worden aangehouden. In de huidige situatie ligt het meest nabijgelegen bedrijf aan de Broekstraat 20, waarbij andere woningen in de omgeving op een kortere afstand zijn gelegen dan de woningen op de planlocatie. Ten westen van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen. Deze bedrijven kunnen niet verder uitbreiden dan de bestemmingsplangrens. Ondanks dat dient aangetoond te worden dat de omschakeling naar een woonbestemming op de planlocatie ook eventuele uitbreiding binnen de bestemmingsplangrenzen niet beperkt wordt. Gezien de ligging van burgerwoningen in de omgeving op een kortere afstand van het bedrijventerrein dan de woningen op de planlocatie, worden geen belemmeringen verwacht.

- f. de bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de opslag behoren ten hoogste tot milieucategorie 2;

Conform de Handreiking Bedrijven en milieuzonering behoort een opslaggebouw tot milieucategorie 2. In de regels, behorende bij dit plan, zal tevens worden geborgd dat de activiteiten met betrekking tot de opslag ten hoogste tot milieucategorie 2 mogen behoren. Er kan dus worden voldaan aan deze voorwaarde.

- g. de bedrijfslocatie dient (qua omvang) passend te zijn in de omgeving;

De gemeente heeft bij het besluit om medewerking te verlenen aan onderhavig ontwikkeling aangegeven een oppervlakte van maximaal 4.500 m² als een passende omvang te zien voor de bedrijfslocatie. In dit geval zal de omvang van de bedrijfslocatie circa 4.155 m² bedragen. Dit ligt beneden de advieswaarde van de gemeente Oss. Voor de beoogde bedrijfsbestemming is dus sprake van een passende omvang.

- h. de nieuwe situatie dient landschappelijk te worden ingepast, waarbij de landschappelijk inpassing dient aan te sluiten op de historische verkaveling van het slagenlandschap;

Er is een landschappelijke inpassing opgesteld om de nieuwe situatie in te passen in het bestaande landschap. De landschappelijke inpassing wordt in hoofdstuk 3 aangehaald en is tevens bijgevoegd als separate bijlage I.

- i. de ontwikkeling dient gepaard te gaan met een berekening en toelichting van de kwaliteitsverbetering (categorie 3);

De landschappelijke inpassing bevat tevens een berekening en toelichting van de kwaliteitsverbetering (zie paragraaf 4.4.4). Deze is bijgevoegd als Bijlage II.

4.4.2

Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015

Op 1 april 2015 is de Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015 vastgesteld. Deze structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn en de daarvoor noodzakelijke keuzen op korte termijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het voorgeschreven beleid.

Het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing gaat uit van het principe 'voor wat hoort wat'. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kwaliteit van het

landschap. Vrijkomende bebouwing mag niet onbeperkt voor alle denkbare functies gebruikt worden. De gemeente zet in op ontstening van het buitengebied.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Gement'. De visie voor deze bebouwingsconcentratie betreft het versterken van het slagenlandschap door uitbreiding in de vorm van lintbebouwing met smalle en diepe kavels. De gemeente ziet mogelijkheden in dit gebied voor wonen en agrarisch verwante bedrijven.

Met onderhavige ontwikkeling wordt een deel van de bebouwing gesloopt en wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Er wordt bijgedragen aan ontstening en het open karakter van het buitengebied. De omschakeling naar een woonbestemming past binnen de visie dat wonen een denkbare functie is en passend in de huidige omgeving. De ontwikkeling is hiermee niet in strijd met de structuurvisie van de gemeente Oss.

4.4.3 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020

De toekomstvisie 'Oss op weg naar 2020' van 2004 is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling op de lange termijn. Eén van de potenties van Oss ligt volgens deze visie in het gevarieerde landelijk gebied waarin zich tal van kleine kernen bevinden. In het buitengebied blijft de landbouw een belangrijke economische drager én beeldbepaler van het landschap. Het belang van de natuur en het landschap vraagt om hinder zoveel mogelijk te beperken.

Met de omschakeling van agrarisch tuinbouwbedrijf naar een bedrijfs- en woonbestemming wordt er bijgedragen aan het gevarieerde landelijk gebied. Het is dan ook een passend in een omgeving met variërende functies zoals woningen, bedrijven en landbouwgronden. Daarnaast is het perceel middels de landschappelijke inpassing ingepast in het huidige landschap. Het landschap ondervindt geen hinder, omdat bebouwing wordt gesloopt waardoor er een meer open landschap ontstaat. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de toekomstvisie 'Oss op weg naar 2020'.

4.4.4 Nota landschapsbeleid 2015

Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen kaders aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld. Per landschapseenheid is een visie op de gewenste ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten geformuleerd. Verder zijn instrumenten aangegeven om de bestaande landschappelijke kwaliteit te handhaven en verbeteren.

Het plangebied vormt onderdeel van de dekzandrand. Dit is een overgangszone van het lagergelegen kleigebied naar de hoger gelegen dekzandrug. Deze gebieden kenmerken zich van oorsprong door een kleinschalige opbouw met half-open tot besloten karakter. Het terugbrengen van de kleinschaligheid kan plaatsvinden door de aanplant van opgaand groen.

aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering algemeen:

- herstel kavelrandbeplanting als voorwaarde bij ontwikkelingen in bestemmingsplan opnemen
- nieuwe ontwikkelingen en/of functies landschappelijk inpassen en laten bijdragen aan de gewenste landschappelijke verbeteringen
- onregelmatige blokverkaveling nabij kernen versterken

- in het overige gebied regelmatige slagenverkaveling loodrecht op de dekzandrug versterken

toetsen

- bestaande kavelrandbeplanting in bestemmingsplan opnemen stimuleren
- in de dekzandrand inzetten op transformatie; het toelaten van nieuwe functies onderzoeken
- de ecologische potenties op de dekzandrand vergroten door de aanwezigheid kalkrijke kwel uit te buiten

4.4.5

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is hoofdstuk 2, dat algemene regels bevat over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en artikel 3.2 bevat regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeenten in regio Noordoost hebben met de provincie afspraken gemaakt over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering in de praktijk. Deze afspraken zijn vervat in het document 'notitie toepassingsbereik'. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio Noordoost naast de toepassing van artikel 3.1 ook toepassing geven aan artikel 3.2.

In welke mate moet worden bijgedragen aan landschappelijke kwaliteitsverbetering is onderverdeeld in categorieën. De ontwikkeling heeft betrekking op 'omschakeling, zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak naar Bedrijf' en 'wijzigen Agrarisch (gerelateerd) naar Wonen'. Hiermee betreft het initiatief een ontwikkeling behorende tot categorie 3. Voor ontwikkelingen behorende tot categorie 3 is een extra landschappelijke investering vereist. Het gaat hier om minimaal 20% van de meerwaarde van het perceel.

Kwaliteitsverbetering

Met betrekking tot onderhavige ontwikkeling, dient een kwaliteitsverbetering te worden geleverd met een hoogte van minimaal 20% van de waardevermeerdering van het perceel. De gehele berekening is bijgevoegd als separate Bijlage II.

De waardevermeerdering van het perceel bedraagt € 131.370,00, waardoor er een kwaliteitsverbetering van € 26.274,00 geleverd dient te worden. Met de sloop van bebouwing en verharding en de aanleg en het onderhoud van groenelementen wordt een tegenprestatie geleverd van € 26.281,42. Dit betekent dat de tegenprestatie, die in het kader van de kwaliteitsverbetering geleverd moet worden, wordt gehaald.

Conclusie gemeentelijk beleid

Met de ontwikkeling kan voldaan worden aan de voorwaarden welke de gemeente heeft gesteld. In de nieuwe situatie is minder bebouwing aanwezig waardoor dit bijdraagt aan het open karakter in de omgeving. De nieuwe situatie wordt middels de landschappelijke inpassing ingepast in de bestaande structuur van het landschap. Hiermee wordt verzekerd dat de huidige kwaliteiten blijven behouden dan wel verbeterd. Hiermee is de onderhavige ontwikkeling niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel

D m.e.r.-(beoordelings-)plichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings-)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan m.e.r.-plicht.

De omschakeling van een agrarische bedrijfsbestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van opslag komt niet voor in de C- of D-lijst. Met het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt er als het ware een woning toegevoegd omdat deze geen deel meer uitmaakt van het bedrijf. In onderdeel D van de bijlage is met betrekking tot het toevoegen van woningen opgenomen: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. In dit geval betreft de ontwikkeling het toevoegen van slechts één burgerwoning.

Conclusie

Onderhavig plan komt dus niet voor in de C- of D-lijst. Een m.e.r.(beoordelings-)procedure is in dit geval daarom niet noodzakelijk.

5.1.2

Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Met de omschakeling van een tuinbouwbedrijf naar een bedrijf ten behoeve van opslag blijft een bedrijf aanwezig, waardoor de bestemming niet gevoeliger wordt dan de huidige situatie. Met betrekking tot het bedrijf is een nader bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk.

De omschakeling naar een woonbestemming zorgt ervoor dat de bestemming wél gevoeliger wordt. Ten aanzien van de woonbestemming dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit acceptabel is voor deze functie. Binnen het beoogde woonperceel liggen een bedrijfswoning en een bijgebouw. Dit bijgebouw fungeert in de huidige situatie als werktuigenberging waar inpandig een mantelzorgwoning in is gerealiseerd. Dit gebruik betreft geen bodemverontreinigende activiteiten. Hierdoor wordt de bodemkwaliteit geschikt geacht voor een woondoeleinden.

Conclusie

Gezien het huidige gebruik op het beoogde woonperceel geen verdachte bodemverontreinigende activiteiten betreft, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het aspect Bodem. Een nader bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

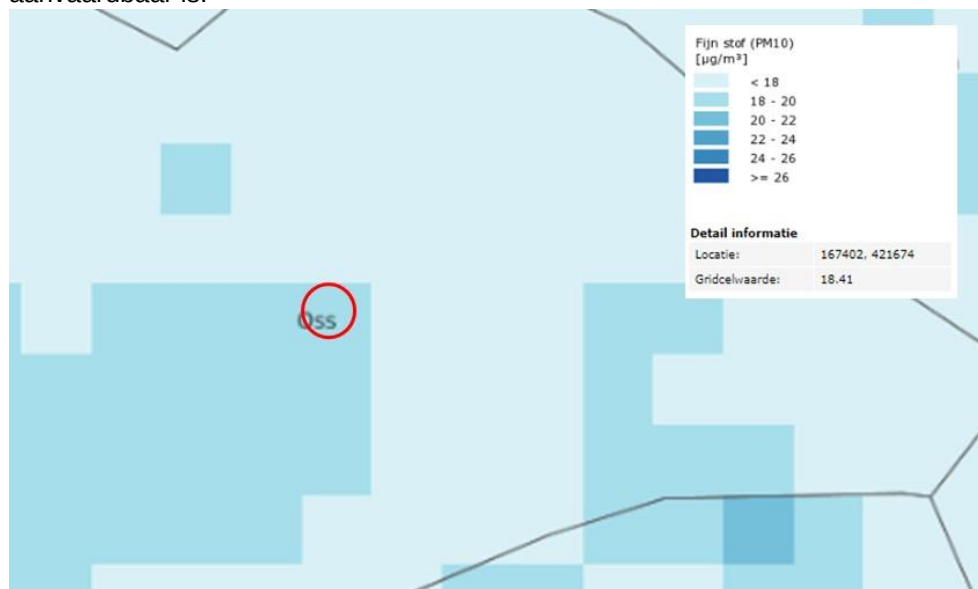
- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe gevoelige objecten gerealiseerd. Een van de twee reeds bestaande bedrijfswoningen blijft als bedrijfswoning bij de bedrijfsactiviteiten voor statische opslag fungeren. De andere bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning waarbij de bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming.

Ter plaatse van woningen dient er sprake te zijn van een aanvaardbare situatie om voor langere tijd te kunnen verblijven. Daarom is getoetst of er op het gebied van fijnstof en stikstofdioxide sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Fijn stof

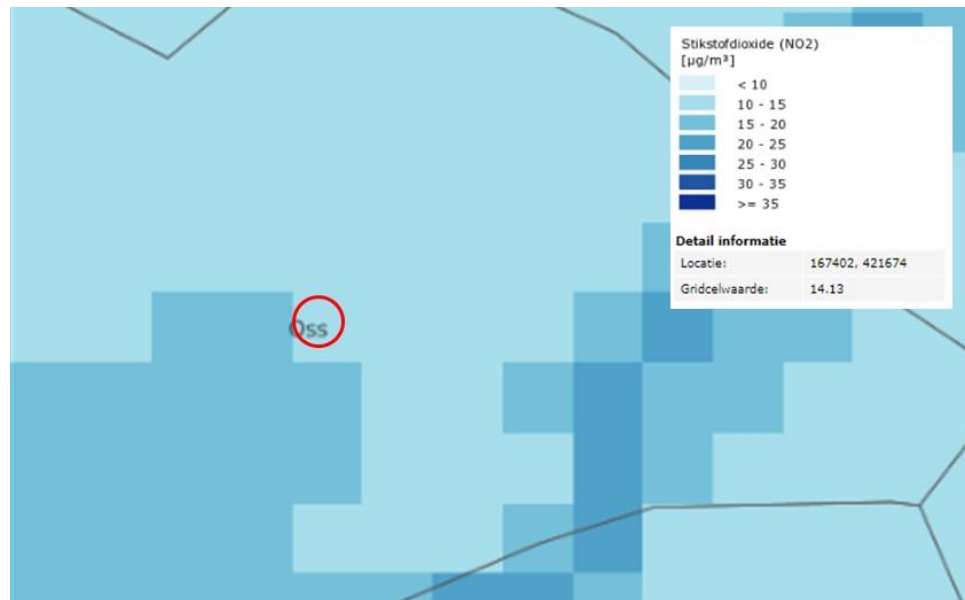
Voor fijn stof (PM_{10}) geldt een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor een jaargemiddelde concentratie en $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor een daggemiddelde concentratie. In figuur 9 is te zien dat de waarde voor fijn stof ter plaatse van de planlocatie tussen de $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dat betekent dat dit beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en op het gebied van fijn stof het woon- en leefklimaat dus aanvaardbaar is.



Figuur 9. Concentratiekaart fijn stof (PM_{10}) met planlocatie rood omcirkeld.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor een jaargemiddelde concentratie en $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor een daggemiddelde concentratie. In figuur 10 is te zien dat de waarde voor stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse van de planlocatie tussen de $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is gelegen. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 10. Concentratiekaart stikstofdioxide (NO_2) met planlocatie rood omcirkeld

Initiatief

Initiatieven kunnen invloed hebben op de luchtkwaliteit, waardoor het woon- en leefklimaat in het geding kan komen. In dit geval blijft het aantal woningen ongewijzigd, waardoor dit niet voor een verandering zorgt ten opzichte van de luchtkwaliteit. Daarnaast kan een omschakeling van bedrijfsactiviteiten tevens invloed hebben op de luchtkwaliteit.

Voor een functie als opslag kunnen met name verkeersbewegingen een effect op de luchtkwaliteit hebben. Door veranderingen in het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie, kan er ook een verandering plaatsvinden met betrekking tot de luchtkwaliteit. Met behulp van de NIBM-tool van het RIVM kan worden berekend of de bijdrage van het extra verkeer aanleiding geeft voor nader onderzoek naar de luchtkwaliteit. Uit paragraaf 5.1.6 blijkt dat er sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Gezien de ontwikkeling geen extra verkeersbewegingen tot gevolg heeft, blijkt uit de NIBM-tool (worstcasescenario met 100% vrachtverkeer) dat de bijdrage van het verkeer 'niet in betekenende mate' is en er geen aanleiding is tot nader onderzoek (figuur 11). Het initiatief heeft geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit en vormt daarmee geen belemmering voor omliggende gevoelige functies.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		0
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11. NIBM-tool bijdrage extra verkeer op luchtkwaliteit

Conclusie

De hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie ligt ruimschoots beneden de gestelde grenswaarden en zal door onderhavige ontwikkeling niet toenemen, waardoor dit geen belemmeringen oplevert voor voorgestane ontwikkeling.

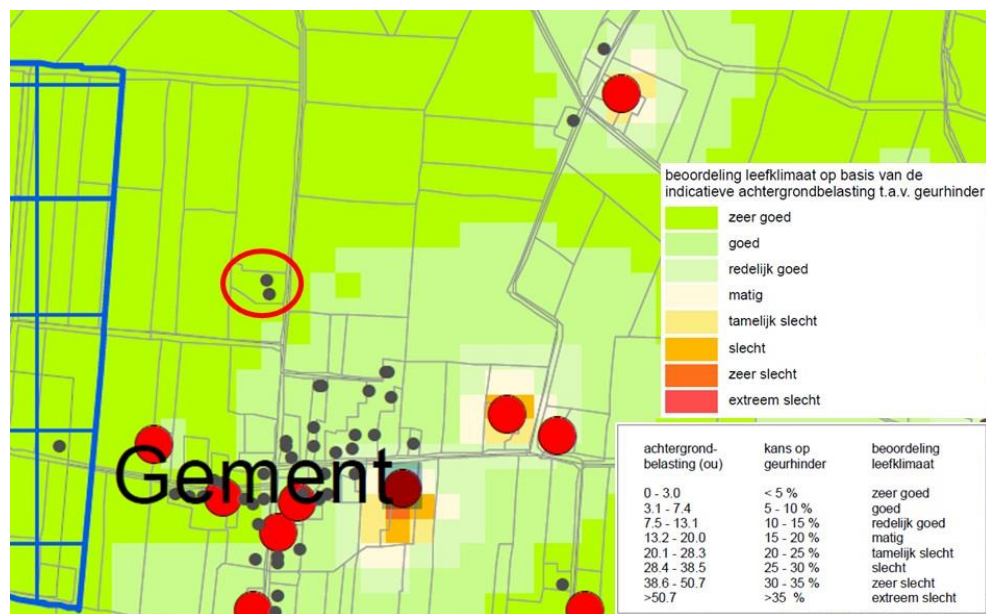
5.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat van een woning in het buitengebied, is het aspect geur van belang. In het buitengebied is geuruitstoot veelal afkomstig van veehouderijen. Er dient dan ook voldoende afstand te zitten tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten.

Achtergrondbelasting

Volgens de geurkaart van de gemeente Oss bedraagt de geurbelasting ter plaatse van de planlocatie maximaal 3 ouE/m³ (figuur 12). Dit betekent dat het woon- en leefklimaat als 'zeer goed' wordt beoordeeld. Er wordt tevens aangegeven dat de achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder en normen zowel voldoet aan de gestelde norm door de provincie Noord-Brabant (max. 20 ouE/m³) als aan de norm gesteld door de GGD (max. 10 ouE/m³).



Figuur 12. Geurkaart gemeente Oss met planlocatie rood omcirkeld.

Voorgrondbelasting

Daarnaast is gekeken of er op de planlocatie tevens sprake is van een acceptabele situatie met betrekking tot de voorgrondbelasting geur. Conform de 'Harmonisatie geurnormen Wet geurhinder en veehouderij' van de gemeente Oss uit 2017 geldt voor het gebied waarbinnen de planlocatie is gelegen een maximale geurnorm (voorgrondbelasting) van 8 ouE/m^3 . Met behulp van het programma V-Stacks een berekening gemaakt of kan worden voldaan aan de maximale geurnorm van de gemeente Oss. Hierbij is de voorgrondbelasting geur afkomstig van de veehouderijlocaties aan Harenseweg 44, Valendonkstraat 12 en Valendonkstraat 19 op de woning aan Broekstraat 13 berekend.

Uit de geurberekeningen blijkt dat in alle drie de gevallen kan worden voldaan aan de maximum geurnorm van 8 ouE/m^3 . De hoogste geurbelasting wordt veroorzaakt door de veehouderij aan Valendonkstraat 12 en bedraagt $0,8 \text{ ouE/m}^3$. Hiermee wordt ruimschoots beneden de maximale geurnorm gebleven.

Conclusie

De beoogde bedrijfsactiviteiten hebben zorgen niet voor geurbelasting op omliggende gevoelige objecten. Daarnaast kan er ter plaatse van de planlocatie worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting wordt als 'zeer goed' beoordeeld en de voorgrondbelasting blijft ruimschoots beneden de gestelde norm. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.5

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Met onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht. Voor de bestaande woningen is reeds bepaald dat er sprake is van een acceptabele situatie. Echter wordt voor de volledigheid wel getoetst of er ter plaatse van de woning, welke wordt omgezet naar burgerwoning, geen belemmeringen zijn te verwachten.

Voor de opslag binnen het plangebied geldt dat deze woning het meest nabijgelegen gevoelige object betreft. Indien er geen sprake is van een belemmering, zal ook voor andere omliggende gevoelige objecten van een aanvaardbare situatie kunnen worden uitgegaan.

Conform de voorwaarden vanuit de gemeente mogen de bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de opslag op de planlocatie ten hoogste tot milieucategorie 2 behoren (zie paragraaf 4.4.1). Conform de VNG-publicatie dient ten aanzien van het geluidsaspect een afstand van 10 meter tot gevoelige objecten te worden aangehouden (zie paragraaf 5.1.8). Ten aanzien van het loonwerkbedrijf op het tegenovergelegen bedrijf dient een afstand van 30 meter te worden aangehouden.

De afstand tussen de woning en het opslagbedrijf bedraagt circa 10 meter en de afstand tot het opslaggebouw bedraagt circa 32 meter. De afstand tot het tegenovergelegen bedrijf bedraagt circa 41 meter. De richtafstanden ten aanzien van geluid worden dus niet overschreden.

Daarnaast is geluid afkomstig van verkeersbewegingen. Gezien er ten noorden van het perceel enkel landbouwgronden en graslanden zijn gelegen, wordt het aantal verkeersbewegingen van de Broekstraat in noordelijke richting minimaal geacht. Het verkeer welke gebruik maakt van de Broekstraat is grotendeels bestemmingsverkeer en gezien de locatie aan de Broekstraat 13 aan het einde van het lint aan functies is gelegen, zal het bestemmingsverkeer niet voorbij de planlocatie komen. Daarnaast blijkt uit paragraaf 5.6.1 dat het aantal verkeersbewegingen naar verwachting zelfs zal afnemen, waardoor de geluidssituatie ten opzichte van de huidige situatie verbeterd.

Geluidzone – industrie

Ten aanzien van het bedrijventerrein 'De Geer' is in het bestemmingsplan een geluidzone opgenomen (figuur 13). Binnen deze zone is het in beginsel niet toegestaan om nieuwe geluidsgevoelige objecten te realiseren. Zoals te zien in onderstaande figuur is de beoogde woonbestemming buiten deze geluidzone gelegen, waardoor dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.



Figuur 13. Luchtfoto met geluidszone – industrie uitgelicht en plangebied.

Conclusie

Er worden geen nieuwe gevoelige objecten gerealiseerd en gezien de Broekstraat voornamelijk door bestemmingsverkeer wordt gebruikt en deze niet voorbij het plangebied komen, zal de geluidsbelasting minimaal zijn. Een akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.1.6

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten

verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

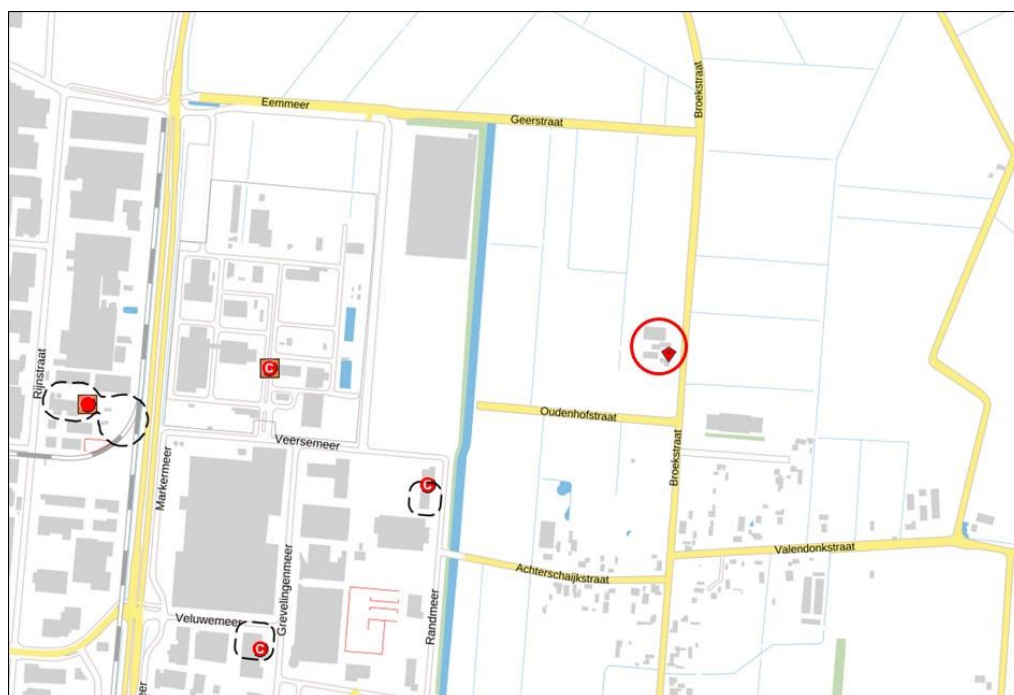
Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 14 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van het plangebied zijn gelegen, welke een risicocontour over het plangebied hebben liggen. Tevens zijn er geen buisleidingen, wegen, spoorwegen en vaarwegen aanwezig, waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in de omgeving met een risicocontour over het plangebied. In de omgeving is derhalve ook geen sprake van een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico. Ook wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit overige wet- en regelgeving. In dit geval kan worden voldaan aan de voorwaarden. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Het plangebied is op een afstand van circa 310 meter van het bedrijventerrein 'De Geer' gelegen. Binnen dit bedrijventerrein en het naastgelegen bedrijventerrein 'Elzenburg' zijn risicovolle inrichtingen aanwezig. Gezien het gaat om bestaande en bewoonde woningen waarvoor reeds is bepaald dat er sprake is van een acceptabele situatie, kan ook voor de beoogde situatie worden uitgegaan van een acceptabele situatie.



Figuur 14. Risicokaart met planlocatie rood omcirkeld.

Conclusie

Uit de risicokaart blijkt dat er geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's of transportroutes (met risicocontour) voor gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Het aspect Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

5.1.7

Volksgezondheid in relatie tot veehouderij

Nederland is een land waar mensen en vee dicht op elkaar leven. Het RIVM doet op verschillende manieren onderzoek naar de effecten van veehouderijen voor de gezondheid zoals bij omwonenden, veehouders, gezinnen van veehouders en mensen die op veehouderijen werken. Mensen kunnen namelijk ziek worden van ziekteverwekkers die dieren bij zich dragen. Voorbeelden van dit soort ziekteverwekkers zijn Q-koorts en salmonella, maar ook fijnstof en endotoxinen kunnen gezondheidsproblemen veroorzaken. Daarnaast kunnen mensen hinder ondervinden van stank afkomstig van mest uit veehouderijen.

In 2016 zijn de resultaten van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) gepubliceerd. In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten door ziekteverwekkers en luchtverontreiniging voor omwonenden van veehouderijen. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om eerdere resultaten nog eens extra te bevestigen.

Pluimvee- en varkenshouderijen

In 2016 zijn verschillende onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie afkomstig van veehouderijen.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van pluimvee- en varkenshouderijen. In dit geval dient er getoetst te worden aan de richtafstand tot de varkenshouderij aan de Valendonkstraat 19 en de pluimveehouderij aan de Valendonkstraat 12.

- De fijnstofemissie (PM₁₀) voor het varkensbedrijf bedraagt 85 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 35 meter. De werkelijke afstand tot de planlocatie bedraagt circa 485 meter.
- De fijnstofemissie (PM₁₀) voor het pluimveebedrijf bedraagt 3153 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 179 meter. De werkelijke afstand tot de planlocatie bedraagt circa 445 meter.

Geitenhouderijen in de omgeving

In het rapport VVO is gesteld dat er tevens gezondheidsrisico's zijn vastgesteld voor omwonenden van geitenhouderijen. Uit het rapport komt naar voren dat omwonenden een grotere kans hebben op het krijgen van longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden die nu nader onderbouwd zijn voor een langere periode. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat binnen een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen longontstekingen voordoet.

Binnen een straal van 2 kilometer zijn twee geitenhouderijen gelegen, waarvan één met meer dan 50 geiten. Dit betreft de geitenhouderij aan Harenseweg 44 welke op een afstand van circa 750 meter van het plangebied is gelegen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss heeft op 5 december 2017 besloten dat ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer rondom een geitenhouderij kunnen worden toegestaan mits een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden met betrekking tot volksgezondheid.

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuwe woning toegevoegd, maar wijzigt enkel de aanduiding van bedrijfswoning naar burgerwoning. Er is dus reeds sprake van een woonfunctie. Daarnaast is de afstand tot de geitenhouderij relatief groot en kunnen eventuele toekomstige bewoners op de hoogte worden gesteld en hierover worden geïnformeerd. Hierdoor kan worden gesteld er voor de gewenste ontwikkeling op basis van deze afweging geen belemmeringen zijn te verwachten.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de richtafstand die aangehouden moeten worden rondom pluimvee- en varkenshouderijen. Daarentegen is binnen een straal van 2 kilometer wel een geitenhouderij gelegen. Gezien onderhavige ontwikkeling geen nieuwvestiging van een woning betreft, de functie van de woning ongewijzigd blijft en de afstand tot de geitenhouderij relatief groot is, wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.1.8

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval zijn in de omgeving gemengde functies te vinden. Er zijn woningen, landbouwgronden en (agrarische) bedrijven in de omgeving gelegen. Er is sprake van een gemengd gebied, waardoor de aan te houden afstanden met 1 stap mogen worden verkleind. In de onderstaande tabel is de motivering ten aanzien van omliggende bedrijven en inrichtingen ten opzicht van de voorgenomen ontwikkeling beschreven. De werkelijke afstanden zijn gemeten vanaf de woning tot het bouwvlak/bestemmingsvlak van de desbetreffende bedrijfslocatie.

Adres	Soort	SBI-code	Richt-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan
Broekstraat 20	Loonwerkbedrijf	016	30 meter	41 meter	Ja
Valendonkstraat 12	Pluimveehouderij	0147	100 meter	390 meter	Ja
Valendonkstraat 19	Varkenshouderij	0146	100 meter	460 meter	Ja
Broekstraat 13a	Opslag	52109	10 meter	10 meter	Ja
Achterschajkstraat 16	Paddelstoelenkwekerij	0113	10 meter	280 meter	Ja

Tabel 2 Minimumafstanden tussen bedrijven en beoogde woning

Conclusie

Uit tabel 2 blijkt dat aan alle richtafstanden conform de VNG-publicatie kan worden voldaan. Het aspect milieu- en bedrijvenzonering zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling. Met betrekking tot de aspecten geur, geluid, gevaar en stof vanuit bedrijven kan worden gesteld dat ter plaatse van de woning aan de Broekstraat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.9 **Spuitzones gewasbescherming**

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

Veel van de omliggende gronden, ook binnen een afstand van 50 meter, zijn in gebruik voor de landbouw waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Echter is er geen sprake van fruitteelt. Indien er gebruikt wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen, zal dit neerwaarts gebeuren waardoor minder drift vrijkomt. Daarnaast worden geen nieuwe gevoelige objecten gerealiseerd, maar zijn er op de planlocatie reeds woningen aanwezig. Voor deze woningen is bepaald dat er sprake is van een acceptabele situatie, waardoor ook in de beoogde situatie kan worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Indien er in de omgeving gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, gebeurt dit neerwaarts waardoor er geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van het aspect 'spuitzones gewasbeschermingsmiddelen'.

5.2 **Water**

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe

ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Gezien met onderhavige ontwikkeling enkel verharding wordt weggehaald en geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, heeft dit geen nadelig effect voor het aspect water. Hemelwater kan ter plaatse waar verharding wordt weggehaald en door de watergang rondom het perceel direct infiltreren. De huidige bebouwing kan zoals in de huidige situatie aangesloten blijven op het rioleringsstelsel. Ten aanzien van het aspect water zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten.

Conclusie

Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De bestaande bebouwing kan net zoals in de huidige situatie aangesloten blijven op het riool. Ten aanzien van het afvoeren van water via het riool zijn er geen aanpassingen benodigd. Het aspect Water vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

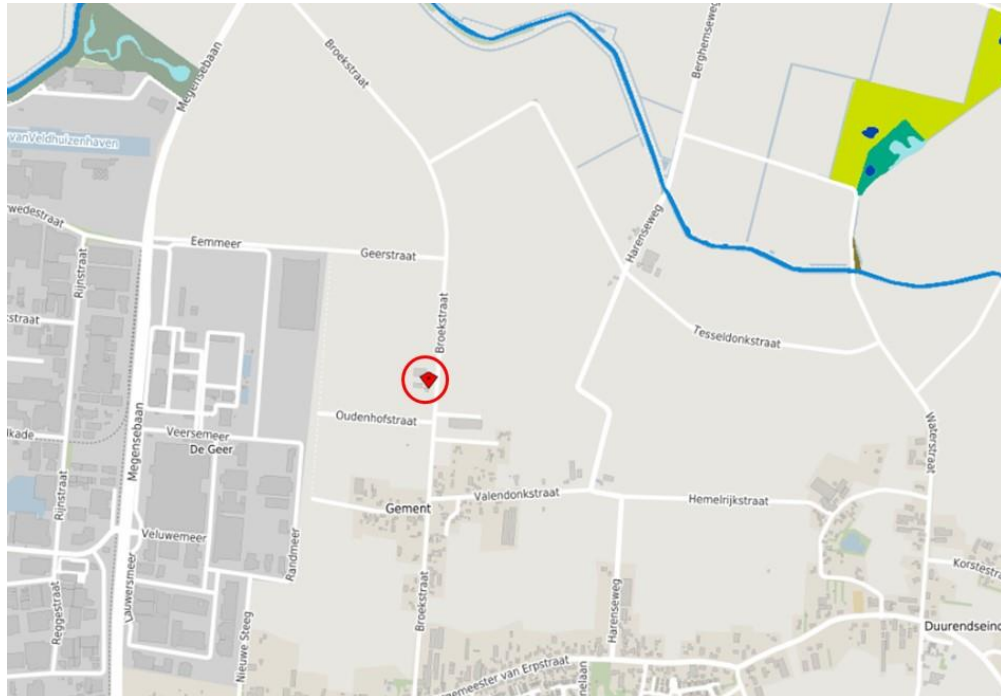
Natuurnetwerk Brabant (NNB)

In figuur 15 is te zien dat het plangebied tevens niet binnen het Natuurnetwerk Brabant is gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied behorende bij het NNB is op een afstand van

circa 1,15 kilometer ten noordoosten van de planlocatie gelegen. Gezien deze grote afstand en de aard en schaal van de ontwikkeling zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot het Natuurnetwerk Brabant.

Natura 2000

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Rijntakken'. Dit gebied is op een afstand van circa 11,75 kilometer ten noorden van het plangebied gelegen. Deze afstand is dusdanig groot dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van het aspecten gebiedsbescherming zijn dus geen belemmeringen te verwachten.



Figuur 15. Kaart Natuur Netwerk Brabant met plangebied rood omcirkeld.

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

In gevallen waarbij sprake is van bijvoorbeeld sloop of toevoeging van bebouwing of het kappen van bomen welke kunnen fungeren als verblijfplaats voor diersoorten, is het van belang om aan te tonen dat er geen negatieve effecten ontstaan op deze soorten. In dit geval is geen sprake van het kappen van bomen. Ook is er geen sprake van nieuwbouw. Negatieve effecten kunnen wat dat betreft uitgesloten worden. Daarnaast zorgt de landschappelijke inpassing van het plangebied voor een grotere diversiteit aan planten en bomen die een positief effect hebben op soorten. Er is wel sprake van een beperkte sloop van een gedeelte van de bebouwing. Negatieve effecten zijn niet geheel uit te sluiten. In het kader van de omgevingsvergunning voor sloop is daarom een

verkennd flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Hieronder is de eindconclusie weergegeven. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in de bijlagen.

Voor de bepaling van effecten en voor beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt geschermd soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden, dient derhalve geen aanvullende onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing. Wel wordt aanbevolen om met de sloopwerkzaamheden te beginnen buiten het broedseizoen van 1 september tot 1 april.

Conclusie

De planlocatie is niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied of gebied behorende tot het Natuurnetwerk Brabant gelegen. Uit het flora en fauna onderzoek blijkt dat geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor sloop dient wel rekening te worden gehouden met de bescherming van aanwezige dier- en plantensoorten. Het plan draagt in algemene zin bij aan de biodiversiteit.

5.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In de wet wordt de omgang met het archeologisch erfgoed geregeld. Het uitgangspunt is om de archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden dan wel te herstellen. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving.

De gemeente Oss heeft de wettelijke plichten ten aanzien van het aspect archeologie vertaalt in de nota 'Archeologiebeleid gemeente Oss 2010', welke op 14 oktober 2010

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
<i>Archeologisch beschermd rijksmonument</i> <i>Archeologisch (AMK-) monument</i>	0 m ² / 30 cm -Mv
<i>Beschermd stadsgezichten</i>	35 m ² / 30 cm -Mv
<i>Historische stads-/dorpskern</i>	50 m ² / 30 cm -Mv
<i>Hoge verwachtingswaarde</i>	100 m ² / 30 cm -Mv
<i>Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein</i> <i>Middelhoge verwachtingswaarde</i>	1000 m ² / 30 cm -Mv
<i>Lage verwachtingswaarde</i>	5 hectare / 30 cm -Mv
<i>Reeds onderzocht</i>	Geen onderzoeksplicht
<i>Verstoord</i>	Geen onderzoeksplicht

is vastgesteld door de gemeenteraad. In 2015 is het beleid geactualiseerd. Conform de beleidskaart is het plangebied gelegen binnen het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde.

Conform de gemeentelijke nota is de ontwikkeling vrijgesteld van onderzoeksplicht bij een verstoringoppervlakte van maximaal 1.000 m² of een verstoringdiepte van maximaal 30 centimeter.

Daarnaast heeft de gemeente Oss de verwachte archeologische waarden verankerd in het bestemmingsplan middels dubbelbestemmingen. Ter plaatse van de planlocatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. Hiervoor gelden dezelfde onderzoeksgrenzen als opgenomen in het archeologiebeleid: bij werkzaamheden voor een oppervlakte van minimaal 1.000 m² of een diepte van meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld, dient rekening gehouden te worden dat in veel gevallen een vergunning dient aangevraagd te worden.

Conclusie

Er vinden geen werkzaamheden plaats met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² of dieper van 30 cm. Het aspect archeologie vormt dus geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

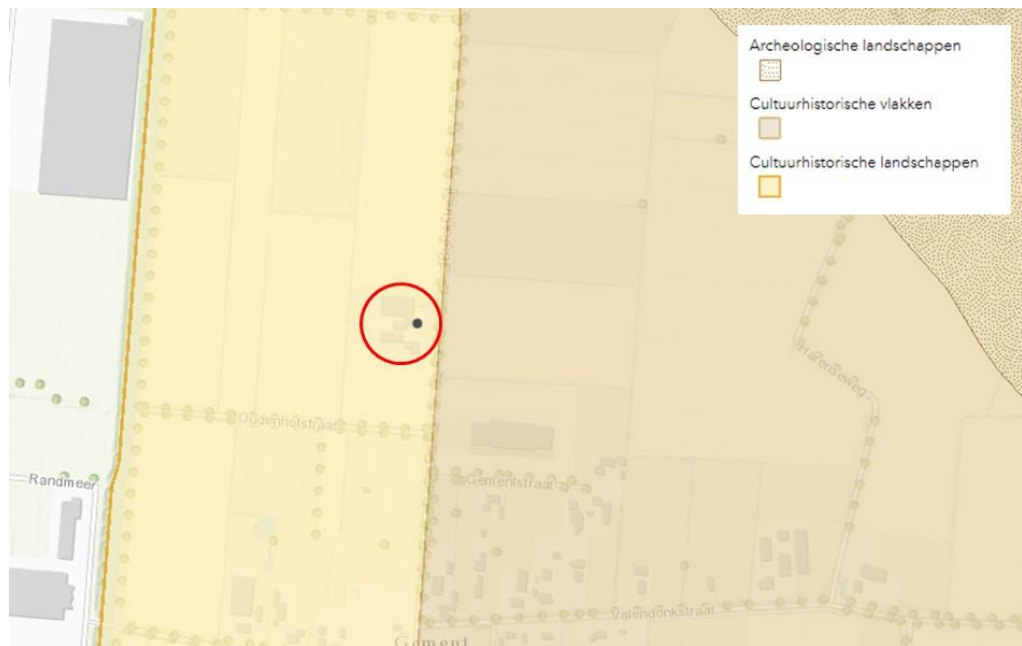
5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming

van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

De planlocatie is gelegen in het cultuurhistorisch landschap 'Beerse en Baardwijkse Overlaat', waarbinnen het van belang is dat er rekening wordt gehouden met:

- behoud van open landschap;
- behoud en beleefbaar maken van eendenkooien, dijken, waterlopen, wielen en terpen;
- natuurontwikkeling, waterberging en stedelijke uitbreiding afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van het gebied;
- vergroten cultuurhistorische waardering door vergroting van beleving.



Figuur 16. Cultuurhistorische waardenkaart met plangebied rood omcirkeld.

Conclusie

Met de landschappelijke inpassing (Bijlage I) is rekening gehouden met onder andere een open landschap en water. Met onderhavige ontwikkeling wordt een deel van de bebouwing gesloopt en geen nieuwe bebouwing opgericht waardoor wordt bijgedragen aan het open landschap. Daarnaast kan water door de watergang rondom het perceel direct infiltreren. De ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor het landschap en de cultuurhistorie.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

In de huidige situatie vinden er verkeersbewegingen plaats ten behoeve van de bedrijfsvoering van het tuinbouwbedrijf en de twee woningen op het perceel. In de nieuwe situatie blijven er een bedrijf en twee woningen aanwezig. Ten aanzien van de woningen zijn er geen veranderingen met betrekking tot het aantal

verkeersbewegingen. De wijziging van een tuinbouwbedrijf naar opslag zorgt voor een afname van het aantal verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen voor het agrarische bedrijf betroffen aankomst en vertrek van werknemers en de aan- en afvoer van materialen enzovoorts. Gezien het beoogde bedrijf opslag betreft, zullen de verkeersbewegingen van werknemers wegvallen en enkel nog betrekking hebben op het aanleveren en ophalen van opgeslagen materialen. Dit zal naar verwachten tevens niet iedere dag het geval zijn, waardoor er ten opzichte van de huidige situatie een afname van verkeersbewegingen zal plaatsvinden.

De huidige infrastructuur heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie te verwerken, waardoor voor de beoogde situatie met minder verkeersbewegingen geen belemmeringen zijn te verwachten. De Broekstraat behoeft dan ook geen aanpassingen.

5.6.2 **Parkeren**

De gemeente Oss heeft parkeernormen opgenomen in de nota 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss'. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW.

Voor woningen in het buitengebied zoals op de planlocatie geldt een parkeernorm van 2,4. De beoogde woonbestemming is voldoende groot om op het eigen perceel te kunnen voorzien in 2,4 parkeerplaatsen. Voor opslag geldt een parkeernorm van 1,1 per 100 m² bvo. In dit geval dient rekening gehouden te worden met een bvo van 990 m², waardoor 10,89 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Dit betekent dat er in totaal minimaal 14 ($10,89 + 2,4 = 13,29$) parkeerplaatsen benodigd zijn. De ruimte achter het opslaggebouw op het perceel voor de bedrijfsbestemming biedt voldoende ruimte voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen. Voor de bedrijfswoning is, net zoals in de huidige situatie, voor op het perceel ruimte vrijgehouden als parkeerplaats. Dit is tevens aangegeven op de landschappelijke inpassing (Bijlage I). Voor de tweede woning is naast de woning tevens voldoende ruimte vrijgehouden als parkeerplaats. Er zijn dus geen belemmeringen ten aanzien van het aspect parkeren.

Conclusie

Door de afname van het aantal verkeersbewegingen en het perceel voldoende groot is voor het aantal benodigde parkeerplaatsen, vormt het aspect Verkeer en Parkeren geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is geen sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro, en zullen de kosten uitsluitend conform de legesverordening worden verhaald.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Broekstraat 13, 13a en 13b te Berghem' wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken te inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.