

Ruimtelijke onderbouwing Broekstraat 21 - Herpen

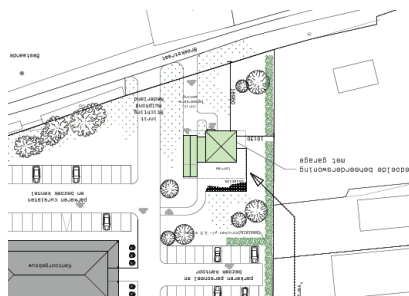
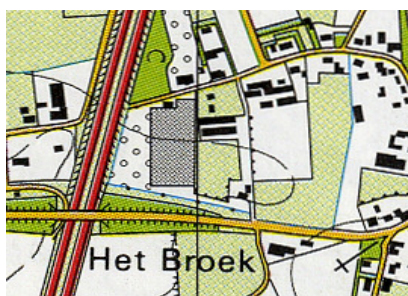
(op perceel Broekstraat 31 - Herpen)



Ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

Beheerderswoning hondenopleidingsschool, Herpen

Gemeente Oss



Ruimtelijke onderbouwing (bij omgevingsvergunning)

Beheerderswoning hondenopleidingsschool, Herpen

Gemeente Oss

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen

Datum:

juni 2014

Projectgegevens:

ROB01-0252454-01F

TEK01-0252454-01A

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
4.1	Flora en fauna	21
4.2	Milieu	21
4.3	Water	30
4.4	Archeologie	32
4.5	Kabels en leidingen	33
4.6	Conclusie	33
5	Financiële haalbaarheid	35
6	Procedure	37

Bijlagen

Bodem

- 1 Verkennen bodemonderzoek, SGS Environmental Services, 29 maart 2005
- 2 Nader bodemonderzoek, Nipa Milieutechniek bv, 1 februari 2006
- 3 Actualiserend bodemonderzoek, Nipa Milieutechniek bv, 19 november 2013

Geluid

- 4 Akoestisch rapport geluidbelasting van de gevel, Ingenieursburo Ulehake, 26 november 2013
- 5 Geluidonderzoek Broekstraat 26 Herpen, Oranjewoud, 14 november 2013
- 6 Cumulatie geluidbelastingen, Ingenieursburo Ulehake, 28 november 2013
- 7 Geluidwering van de gevel, Ingenieursburo Ulehake, 9 december 2013

Water

- 8 HNO-tool berekening, Croonen Adviseurs

Archeologie

- 9 Archeologisch vooronderzoek, Bilan, 26 oktober 2005



Aanduiding planlocatie

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een project in het zuidwesten van Herpen, gemeente Oss. Het project betreft de bouw van een beheerderswoning bij de hondenopleidingsschool van Hulphond Nederland.

Hulphond Nederland is een ideële organisatie die zich ten doel stelt de zelfstandigheid van mensen met een lichamelijke of auditatieve beperking te vergroten door het kosteloos ter beschikking stellen van een hulphond.

Naar de mening van de gemeente is het project in meerdere opzichten aantrekkelijk voor het dorp, vandaar dat reeds medewerking is verleend voor de opleidingsschool en het kantoor. Vanuit beheersoogpunt is echter ook een beheerderswoning (bedrijfswoning) noodzakelijk.

De bouw van een beheerderwoning op onderhavige locatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Herpen 2012' aangezien hier geen bedrijfswoning is bestemd. Er is wel eerder een aanvraag ingediend voor de realisatie van een woning door middel van een artikel 19, lid 1 WRO-procedure. Afspraak was dat publicatie hiervan zou plaatsvinden als er een aanvraag om bouwvergunning met geluidsscherm zou zijn ingediend. Aangezien dit niet is gebeurd is deze vrijstelling nooit bekend gemaakt en daardoor nooit in werking getreden. De bedrijfswoning was destijds voorzien in de zuidwesthoek van het perceel van Hulphond Nederland. Het was destijds niet mogelijk om de bedrijfswoning op de gewenste locatie, namelijk ten noordoosten van het opleidingsgebouw, te situeren vanwege de aanwezigheid van stankcirkels. De agrarische belemmeringen zijn nu niet meer aan de orde waardoor het pad vrij is om de woning op de gewenste locatie te situeren.

Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure op basis van artikel 2.12, 1^e lid aanhef en onder a (indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen. Deze wet is per 1 oktober 2010 van kracht. Met de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verkregen, waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt.

1.2 Plangebied

De locatie ligt ten westen van de kern Herpen en wordt ingeklemd door de bebouwing van Herpen en de Rijksweg A50. Ten zuiden van de locatie loopt de Berghemseweg, direct ten noorden loopt de Broekstraat. Langs de Broekstraat komt lintbebouwing voor, aan de Berghemseweg is sporadisch vrijstaande bebouwing aanwezig. Op het terrein waren kassen aanwezig. Deze zijn inmiddels afgebroken ten behoeve van de reeds gerealiseerde hondenopleidingsschool en het kantoor.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Kom Herpen 2012'. Het bestemmingsplan 'Kom Herpen 2012' is vastgesteld door de gemeenteraad van Oss op 30 maart 2012. Het plangebied valt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – hondenopleidingscentrum'. De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan aangezien er op de gewenste locatie geen bouwvlak ten behoeve van een bedrijfswoning is opgenomen. Om de beoogde ontwikkeling toch mogelijk te maken, wordt een procedure conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen.

1.4 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een beknopte samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van de nieuwe bestemming vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid en de procedure komt in hoofdstuk 6 aan bod.

2 Planbeschrijving

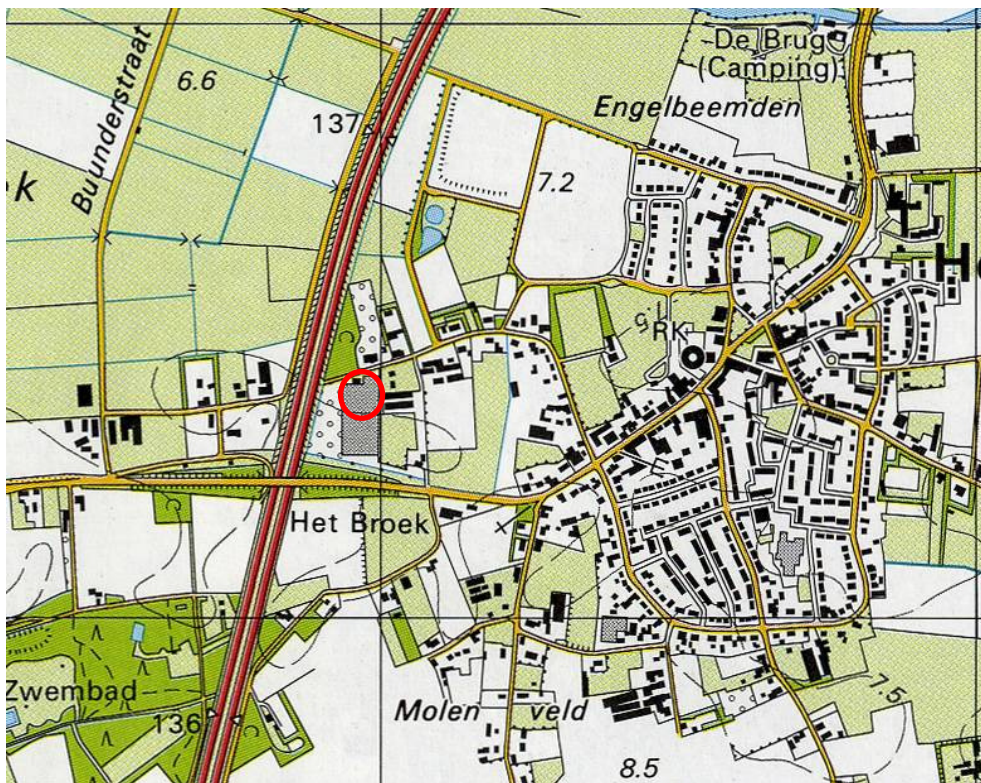
In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Allereerst wordt ingegaan op de bestaande situatie binnen het plangebied en in de directe omgeving. Daarna wordt de beoogde ontwikkeling beschreven.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijk

De planlocatie ligt ten westen van Herpen. Het terrein ligt op geringe afstand van de Rijksweg A50, welke loopt van Oss naar Arnhem. Het terrein van de hondenopleidingsschool is gesitueerd tussen de Berghemseweg en Broekstraat. De lintbebouwing aan de Broekstraat bestaat uit vrijstaande woningen met bijgebouwen op relatief grote percelen. Direct ten zuiden van het terrein zijn geen woningen aanwezig. De bestaande bebouwing ligt in een landelijke omgeving bestaande uit weiden, bouwland en kleinschalige bossen.

De beheerderwoning vormt een ruimtelijke eenheid met de bedrijfsbebouwing van de Hulphond Nederland. De ligging nabij de entree van het terrein aan de Broekstraat is logisch. De beheerderswoning ligt op enige afstand van de (doodlopende) weg, waardoor de aanwezigheid in het straatbeeld zeer beperkt is.



Topografische kaart met globale aanduiding plangebied

2.1.2 Functioneel

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich woningen, een schildersbedrijf zonder opslag, waarvan de winkel in het dorp is gevestigd, en een hondenkennel/dierenpension De Ankerplaats. Deze functies zijn voornamelijk aanwezig ten noorden en ten oosten van de planlocatie aan de Broekstraat. Ten oosten van de planlocatie is tevens een caravanhandel aanwezig. Meer ten oosten van het terrein van de hondenopleidingsschool, in het centrum van Herpen, bevinden zich naast wonen ook andere functies.

Op het terrein wordt een beheerderswoning geprojecteerd die bij de hondenopleidingsschool hoort. Deze functies passen goed in deze landelijke omgeving, omdat er voor een hondenopleidingsschool enige afstand benodigd is tot de bebouwing in de omgeving. Ook de interne afstanden leveren geen problemen op aangezien de nieuw te bouwen beheerderswoning hoort bij de hondenopleidingsschool.

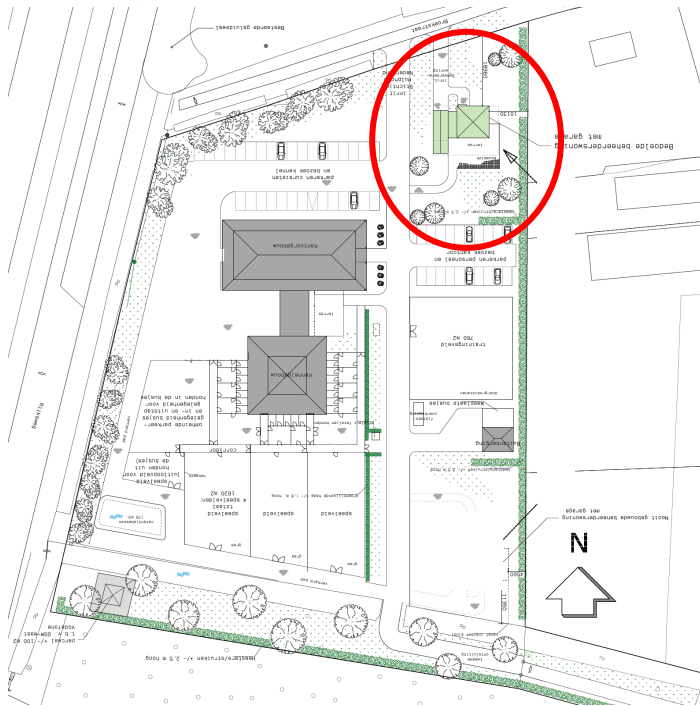
2.1.3 Ontsluiting

Het terrein van de hondenopleidingsschool wordt aan de noordzijde ontsloten op de Broekstraat. De toekomstige bedrijfswoning wordt eveneens op deze weg ontsloten. In oostelijke richting leidt de Broekstraat richting het centrum van Herpen. De Broekstraat loopt dood op de A50 ter hoogte van de locatie. Vanuit het centrum van Herpen zijn de plaatsen ten westen van Herpen bereikbaar via de Rogstraat en de Berghemseweg. De A50 is bereikbaar via de St. Sebastianusstraat – De Beers. Aan de zuidzijde van de locatie bestaat er een tweede ontsluiting voor het terrein. Deze sluit aan op de parallelweg van de Berghemseweg. De bedrijfswoning komt hier niet direct op uit.

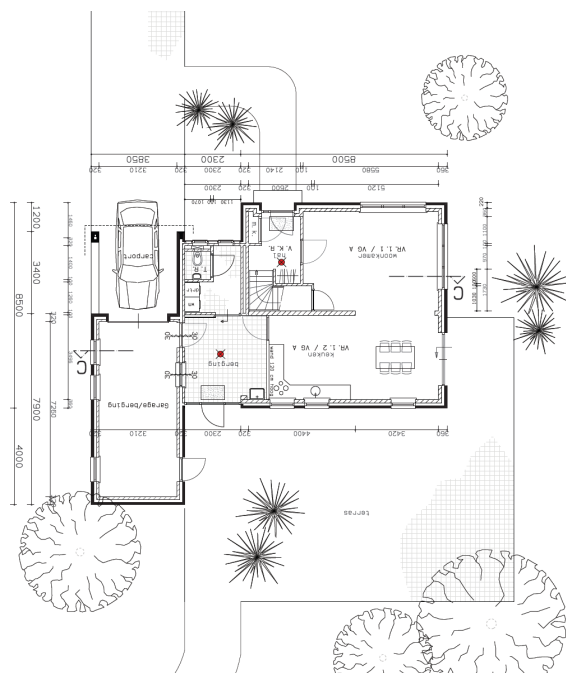
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ruimtelijk

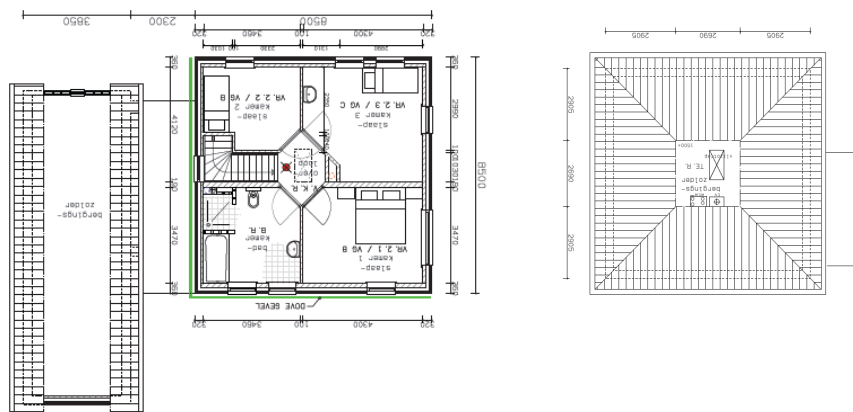
De beheerderswoning is in het noordoosten van het perceel van de hondenopleidingsschool geprojecteerd. Op deze locatie staat de woning mee aan de straat en maakt deel uit van het lint van woningen aan de Broekstraat. Op deze wijze komt in de straat eerst de woning in het zicht en pas daarna de forsere bebouwing van de hondenopleidingsschool. Omdat het een beheerderswoning betreft kan door de plaatsing van de woning op deze locatie goed zicht gehouden worden op de entree van de school.



Ligging beheerderswoning (bron: Architectenbureau Schreven b.v., 16 september 2013)



Plattegrond beheerderwoning, begane grond (bron: Architectenbureau Schreven b.v., 16 september 2013)



Plattegrond beheerderwoning, verdieping en kap
(bron: Architectenbureau Schreven b.v., 16 september 2013)

De woning bestaat uit twee lagen met een kap. Naast de woning is een garage gesitueerd die bestaat uit één laag met kap. Deze garage is verbonden met de woning door middel van de berging die bestaat uit één bouwlaag zonder kap.



Gevelaanzichten beheerderwoning, verdieping (bron: Architectenbureau Schreven b.v., 16 september 2013)

2.2.2 Functioneel

Het project betreft de bouw van een beheerderswoning. Het betreft hier dus een woonfunctie. De woning bevat drie slaapkamers, bergingszolder, badkamer, woonkamer, keuken en berging. Verder is naast de woning een garage met carport aanwezig die in combinatie met de oprijlaan voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Ook boven de garage is een bergingszolder aanwezig.

2.2.3 Ontsluiting

De beheerderswoning wordt ontsloten op de Broekstraat. Via de Broekstraat en aansluitende wegen zijn het centrum van Herpen en de Rijksweg A50 snel en goed bereikbaar.

2.2.4 Onderbouwing behoefte

Hulphond Nederland leidt hulphonden op voor mensen met een motorische of auditieve beperking, epilepsie en voor veteranen met PTSS. Tevens worden er hulphonden ingezet voor therapie aan kinderen met gedragsproblemen. Hulphond Nederland traint circa 50 honden per jaar. Bij Stichting Hulphond Nederland zijn 40 medewerkers in dienst en er zijn daarnaast is een groot aantal vrijwilligers actief.

Op het terrein van Stichting Hulphond Nederland aan de Broekstraat is reeds een hoofdgebouw, kennelgebouw en garage/berging aanwezig. Het hoofdgebouw bestaat onder ander uit enkele trainingsruimten, een kantine en kantoren. In het kennelgebouw zijn twintig kennels aanwezig en enkele ruimten voor de voeropslag, bergruimte en dierenverzorging. In het gebouw dat het hoofdgebouw en het kennelgebouw verbindt, bevinden zich een documentatieruimte en toiletten. De honden worden getraind in het hoofdgebouw, waarna ze naar de kennels gaan in het kennelgebouw.

Hulphond Nederland heeft aangegeven dat voor het toezicht (met name toezicht op en de verzorging van de maximaal 40 honden in de weekenden en avonden) op het terrein een beheerderswoning gesitueerd dient te worden. De permanente aanwezigheid, overdag en 's nachts, is noodzakelijk in verband met de aard en omvang van deze specifieke kennel.

De beheerderswoning dient ten behoeve van het toezicht op de honden dusdanig gesitueerd te zijn dat uitzicht op de honden zo veel mogelijk gegarandeerd is. In geval van calamiteiten waarbij het welzijn van de honden in gevaar komt, dient de beheerder vanuit zijn woning binnen enkele minuten bij het kennelgebouw te kunnen zijn.

De activiteiten van Hulphond Nederland op de locatie aan de Broekstraat zijn vergelijkbaar met een volwaardige bedrijfsuitoefening. In 2006 is door Scholten en Franssen een Social Return on Investment (SROI) onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek toont het maatschappelijk rendement van Hulphond Nederland aan. De continuïteit van Hulphond Nederland is daarmee gewaarborgd.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal beleid

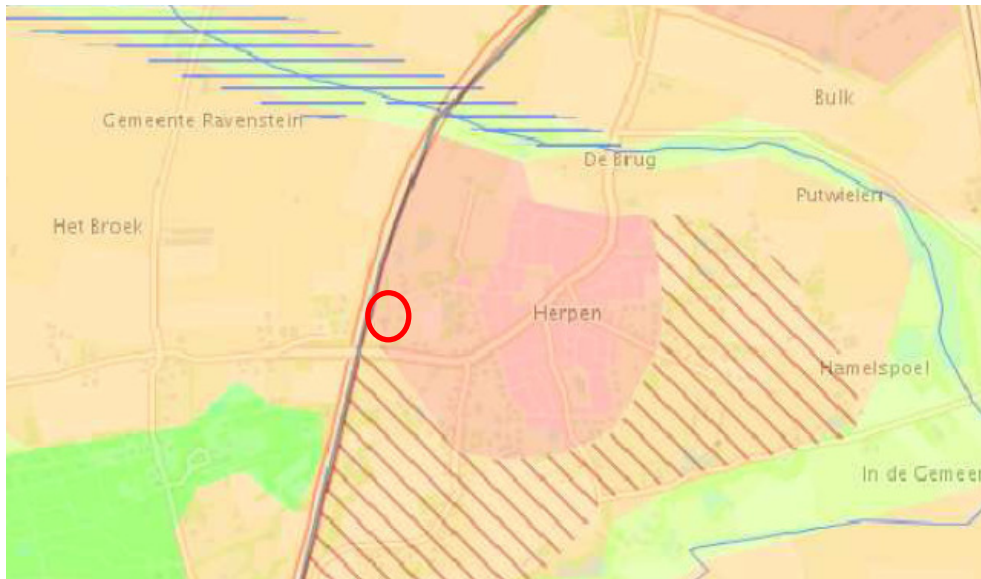
3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. 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 2012 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.

Structurenkaart

Onderdeel van de Structuurvisie vormt de Structurenkaart. De daarop aangeduide structuren geven een hoofdkoers aan; een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Daarnaast geven de structuren ook aan waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. Conform de Structurenkaart van de SVRO ligt het plangebied in Structuurvisiegebied 'Kernen in het landelijk gebied'. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'.



Uitsnede Structurenkaart SVRO met aanduiding plangebied (Bron: Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant, 2011).

Gebiedspaspoorten

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken 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.

Het plangebied maakt deel uit van een groter gebied, genaamd Peelrand. De centrale ambitie voor dit gebied is 'de kleinschalige ontginning van de Peelrand als contramal van De Peelkern'.

Conclusie

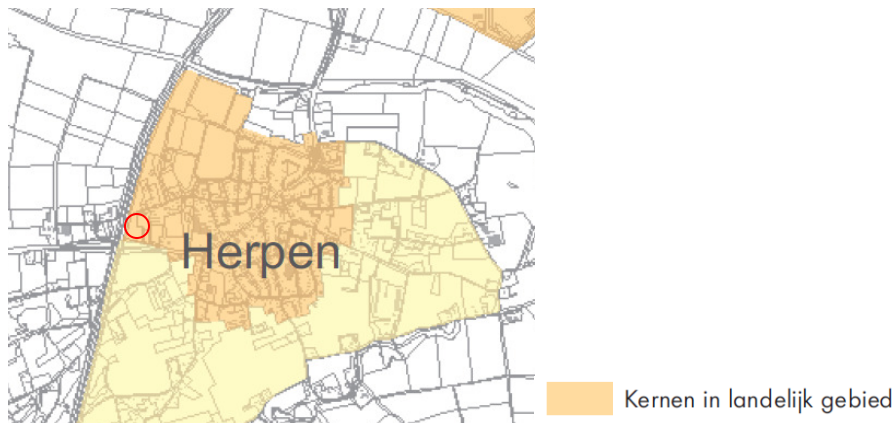
De voorgestane ontwikkeling past binnen het beleid omdat gebouwd wordt binnen een van de kernen in het landelijk gebied die moeten voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte, waaronder wonen/werken. De ontwikkeling betreft de toevoeging van een bedrijfswoning. De ontwikkeling staat de centrale ambitie voor de Peelrand niet in de weg.

3.1.2 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. De Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 (afgekort als: Verordening ruimte) op 11 mei 2012. Deze is in werking getreden op 1 juni 2012.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Kaart 'Stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening ruimte (Bron: provincie Noord-Brabant, 2012)

Het plangebied is op kaarten behorende bij de Verordening ruimte aangemerkt als bestaand stedelijk gebied en is hierbinnen aangeduid als 'kernen in landelijk gebied'. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming - zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied - wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past binnen het beleid omdat gebouwd wordt binnen een van de kernen in het landelijk gebied waarbinnen geldt dat woningen gebouwd mogen worden indien nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei en wanneer aangetoond is dat het niet ergens anders kan. De ontwikkeling betreft de toevoeging van een beheerderswoning die op korte afstand van het bedrijf gesitueerd dient te worden. Realisatie van de beheerderswoning op het perceel is daarmee noodzakelijk.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Toekomstvisie Oss 2020

In 2004 is de toekomstvisie van de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De toekomstvisie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren. Voor het thema wonen wordt in de toekomstvisie geconcludeerd dat Oss een prettige woongemeente is. Met zijn variatie aan wijken en buurten, de verschillen in woonmilieus in de verschillende kernen, is er voor de meeste inwoners een goede woning te vinden. Sociale woningbouw vraagt de aandacht. Met extra inspanningen wil de gemeente Oss de komende jaren het tekort aan woningen voor starters, ouderen en mensen met een laag inkomen wegwerken door de bouw van zowel betaalbare huurwoningen als betaalbare koopwoningen. Voor het thema rondom de kleine kernen wordt geconcludeerd dat de kleine kernen al zijn gegroepeerd, waarbij de inwoners van de kleinere kernen gebruik maken van de voorzieningen in de grotere kernen. Dit betekent dat de kernen binnen deze clusters samenwerken en een gezamenlijk gewenst aanbod proberen te realiseren. Herpen vormt samen met Keent, Koolwijk, Neerloon en Overlangel een dorpencluster; van deze kernen is Herpen de hoofdkern.

De realisatie van een beheerderswoning staat de ambities die zijn geformuleerd in de toekomstvisie niet in de weg.

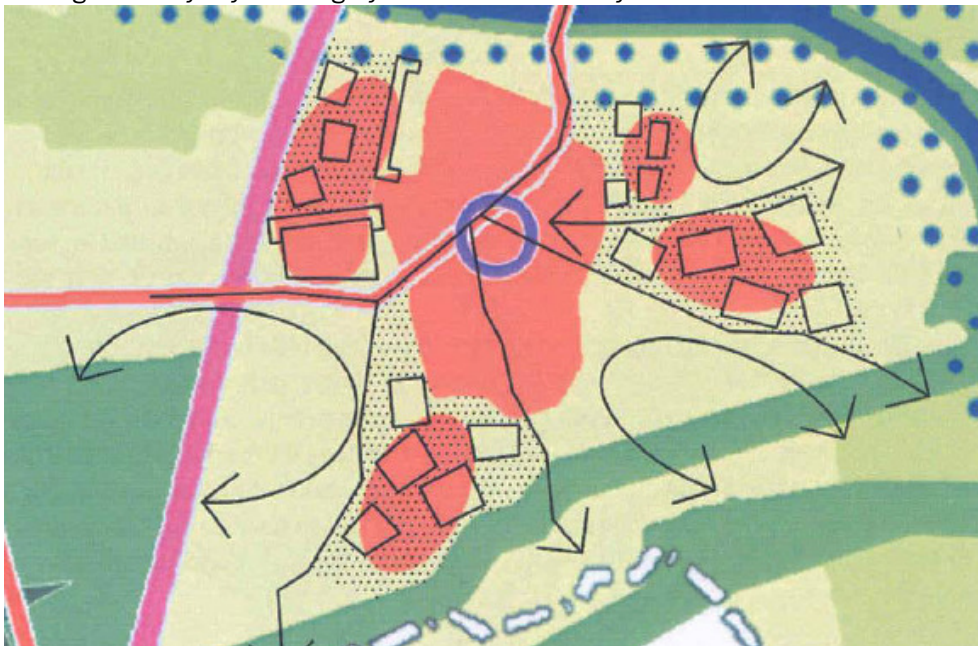
3.2.2 Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de Structuurvisie Oss 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze Structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020). Deze structuurvisie is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996-2015.

Net als in de Toekomstvisie wordt in de Structuurvisie aangegeven dat het beleid voor de kernen in het buitengebied is gericht op het bieden van een toekomstrichting door levendige dorpenclusters na te streven. Hierdoor ontstaan grotere kansen voor het ondersteunen van de leefbaarheid. De mogelijkheden voor woningbouw in en bij de dorpen wordt afgestemd op het uitgangspunt van de leefbare en vitale dorpen. Er wordt een gedifferentieerd bouwprogramma voor de kernen nagestreefd. Er worden groeimogelijkheden geboden aan de hoofdkernen Herpen, Megen en Ravenstein; in de overige kernen is alleen ruimte voor inbreiding en beheer.

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor de hoofdkernen op gebiedsniveau uitgewerkt:
'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. De structuurvisie zet allereerst in op het

benutten van de bestaande restlocaties van Herpen. Vervolgens wordt prioriteit gegeven aan mogelijke woningbouwontwikkelingen aan de westzijde van de kern. Op de langere termijn zijn de mogelijkheden aan de oostzijde aan de orde.'

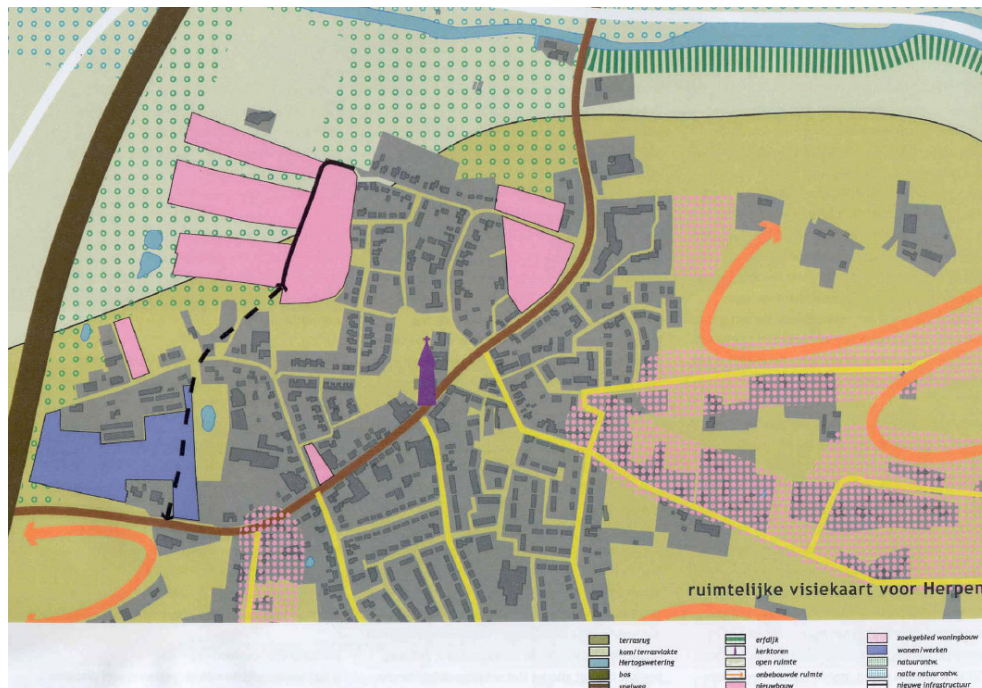


Uitsnede Structuurbeeld 2012 (Bron: Structuurvisie 2020)

De voorgestane ontwikkeling past binnen het beleid aangezien het plangebied aansluit aan de westzijde van de kern en past binnen de verdichting van het gebied richting de snelweg.

3.2.3 Dorpsplan Herpen

Het Dorpsplan Herpen (juli 2006) behelst het geografische werkgebied van de dorpsraad Herpen: Herpen, Overlangel, Keent, Koolwijk en het tussenliggende buitengebied. Dit dorpsplan fungeert als brug tussen het gemeentelijke beleid en de behoeften en wensen in de dorpen. Het dorpsplan heeft geen juridische status maar bevat een toekomstvisie op de kern. De ruimtelijke uitwerking gaat van een hoog naar een laag schaalniveau, en eindigt met concrete spelregels voor het inrichten van de openbare ruimte. Behoud en versterking van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in genoemde kernen en het buitengebied zijn het kernthema. In het dorpsplan is een ruimtelijke visie opgesteld voor het gebied en deze is voor diverse onderdelen uitgewerkt. Voor de kernen zijn afzonderlijk ruimtelijke opgaven opgesteld met een bijpassende visiekaart.



Ruimtelijke visiekaart voor Herpen

Met betrekking tot de kern Herpen zijn de volgende aspecten van belang:

- Nieuwbouw: 'In het dorpsplan wordt gestreefd naar een zo dorps mogelijk karakter van de nieuwe in- of uitbreidingen. Het gevaar hiervan is dat er allerlei kunstmatige 'gezelligheid' ontstaat die refereert aan een vermeend dorps karakter. Zoals pleinen op verkeerde plekken, gekunstelde lijnen etc. Dat wordt niet beoogd. Wat wel wordt beoogd is de kleinschaligheid van de nieuwbouw, de sobere en informele inrichting van de openbare ruimte, de verwevenheid met het landschap en de diversiteit aan woningen.
Het geheel moet een 'nonchalant' karakter uistralen, wat typisch dorps is. Overal moeten zowel de sociale woningbouw als de duurdere koopwoningen kunnen worden ingepast'.
- Dorpsentrees: 'De beide entrees van Herpen zijn nogal grof uitgevallen. Aan de westzijde liggen aan weerszijden bedrijven met een voor het dorp ongekeende grootschaligheid en industrieel karakter. Aan de andere zijde van de hoofdstraat ligt het grootschalige verzorgingshuis en een erg ruim en formeel opgezette weg.'
- In het dorpsplan wordt ingezet op een herontwikkeling van Herpen-west, waarbij de grootschalige bedrijvigheid ter plaatse verdwijnt. Om een goede ontsluiting van het gebied te waarborgen is een verbinding tussen Berghemseweg en Broekstraat voorzien.

Bij de nieuwbouwplannen binnen de kernen dient aangesloten te worden bij het dorps karakter van Herpen. Langs de Broekstraat komt lintbebouwing voor waar de voorgestane bedrijfswoning als vanzelfsprekend onderdeel vanuit gaat maken.

3.2.4 Volkshuisvesting

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant stellen periodiek een woningbouwprognose vast, op grond waarvan zij per stedelijke en landelijke regio het aantal te bouwen woningen bepalen. Voor de stedelijke regio's zijn de woningbouwaantallen taakstellend; voor de landelijke regio's zijn het maxima. Hiermee wordt de gezamenlijke positie van de stedelijke regio's in de Brabantse woningvoorraad versterkt. Voor de landelijke regio's geldt dat per landelijke regio ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsaanwas, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd. In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is een verplichting opgenomen om bij bestemmingsplannen die voorzien in de nieuwbouw van woningen te verantwoorden hoe de nieuwbouwplannen zich verhouden tot de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Oss richt zich in principe op het voorzien in de woningbehoeften van iedereen met specifieke aandacht voor starters, ouderen en lage inkomensgroepen. In het landelijk gebied worden daarbij echter andere accenten gelegd dan in het stedelijk gebied omdat de woningmarktsituatie en de woningbehoefte in het landelijk gebied in een aantal opzichten afwijken van het stedelijk gebied. Zo is het eigen woningbezit in het landelijk gebied aanmerkelijk hoger dan in het stedelijk gebied, opteren starters in landelijk gebied meer voor zelfbouw dan in het stedelijk gebied en is er in landelijk gebied niet of nauwelijks behoefte aan gestapelde gebouwen. De uitgangspunten en de criteria van het kwalitatieve woningbouwprogramma zijn daarom niet zonder meer toe te passen op woningbouw in het landelijk gebied.

Het programma/de capaciteit overstijgt de behoefte op korte en middellange termijn voor Herpen. Maar het betreft in dit geval geen 'gewone' burgerwoning maar een bedrijfswoning. De toevoeging van een bedrijfswoning werkt in dit geval niet verstorend voor de afspraken.

3.2.5 Verkeer

Ontsluiting

Op 25 juni 2009 heeft de gemeenteraad de mobiliteitsvisie 'Balans in beweging' vastgesteld. Deze mobiliteitsvisie geeft de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oss tot 2020. De mobiliteitsvisie biedt de handvatten en uitgangspunten voor het bereiken van de doelstelling 'balans tussen bereikbaarheid, leefmilieu en verkeersveiligheid'. Hoe de gemeente de doelstellingen concreet wil bereiken wordt verder uitgewerkt in drie deelplannen (over wegen, gedrag en organisatie). De bereikbaarheid en leefbaarheid hoeven niet overal op ieder moment voor iedereen gelijk te zijn. Er kan hierbij onderscheid gemaakt worden naar gebieden (economisch belangrijke gebieden en woongebieden), vervoerswijzen (auto, fiets, openbaar vervoer) en doelgroepen (woon-werkverkeer, recreatief verkeer).

In het deelplan 'wegen' (mobiliteitsplan) wordt het gewenste netwerk voor de fiets, het autoverkeer en openbaar vervoer beschreven. Dit betekent dat per vervoerswijze aangegeven wordt welke wegen welke functie in de toekomst moeten vervullen. Op basis van dit deelplan wordt bepaald waar welke aanpassingen nodig zijn aan het wegennet. Het 'Mobiliteitsplan Oss 2020' is op 19 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

Voor Herpen wordt de hoofdroute door de kern gevormd door de Berghemseweg, Rogstraat en St. Sebastianusstraat. Deze route krijgt in het mobiliteitsplan de functie van verblijfsgebied. Het wordt in dit plan dan ook aangemerkt als 'erftoegangsweg type I'. De overige wegen in het plangebied zijn gecategoriseerd als 'erftoegangsweg type II'.

De voorgestane bedrijfswoning wordt ontsloten op de Broekstraat. Erfaansluitingen zijn toegestaan bij dit type wegen.

Parkeren

Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota 'parkeernormen voor woonwijken' vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel herstructureringsprojecten als nieuwbouwprojecten). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein (= terrein van de betreffende ontwikkeling) dient te worden opgelost.

In de onderhavige situatie wordt het parkeren volledig op eigen terrein opgelost. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten uit de nota 'parkeernormen voor woonwijken'.

3.2.6 Welstand

Op 23 maart 2004 is de Welstandsnota Gemeente Oss vastgesteld. In deze nota zijn criteria opgenomen die bij de toetsing van een bouwplan door de welstandscommissie in aanmerking moeten worden genomen. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie welstandsniveaus. In het algemeen geldt: hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de beoordelingsaspecten en hoe kritischer wordt getoetst.

Het onderhavig plangebied behoort volgens de welstandsnota tot het bebouwingstype G3 (boerenerven – agrarisch buitengebied) en is opgenomen als welstandsniveau 2.

Wat betreft de hoofdaspecten (plaatsing/situering, massavorm, gevelopbouw en materiaal en kleur van de hooftvlakken) gelden strenge eisen. Ten aanzien van de deelaspecten (compositie massa-onderdelen, gevelindeling en vormgeving gevelelementen) gelden reguliere eisen en met de detailaspecten (materialen, kleuren en detaillering van onderdelen) kan soepel worden omgegaan.

Ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling geldt dat de bebouwing qua aard en schaal dient aan te sluiten op het omliggende landschap en qua maat en schaal als materiaalgebruik gerelateerd te zijn aan de aanwezige burgerwoningen in het buitengebied. Hier is sprake van door de keuze van maximaal 2 lagen met een kap voor het woongebouw en 1 laag met kap voor de bijgebouwen, zoals ook de omliggende woningen hebben. Ook de keuze voor een gelijkvormig dak als het hondenopleidingscentrum zorgt er voor dat de bedrijfswoning als onderdeel van het bebouwingsensemble van het Hulphond zichtbaar wordt.

3.2.7 Archeologisch erfgoed

Op 16 januari 1992 is het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. Het belangrijkste uitgangspunt van dit verdrag is het behoud van het bodemarchief. Waar behoud niet mogelijk is, moet het bodemarchief voorafgaand aan de vernietiging worden onderzocht en gedocumenteerd. De financiering van de activiteiten tot behoud van of kennis over het bodemarchief geschiedt volgens het principe van 'de veroorzaker betaalt'.

In 2004 heeft de gemeente het 'Erfgoedplan gemeente Oss' opgesteld. In dit Erfgoedplan wordt zo goed mogelijk in beeld gebracht welke monumentale, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden de gemeente kent. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

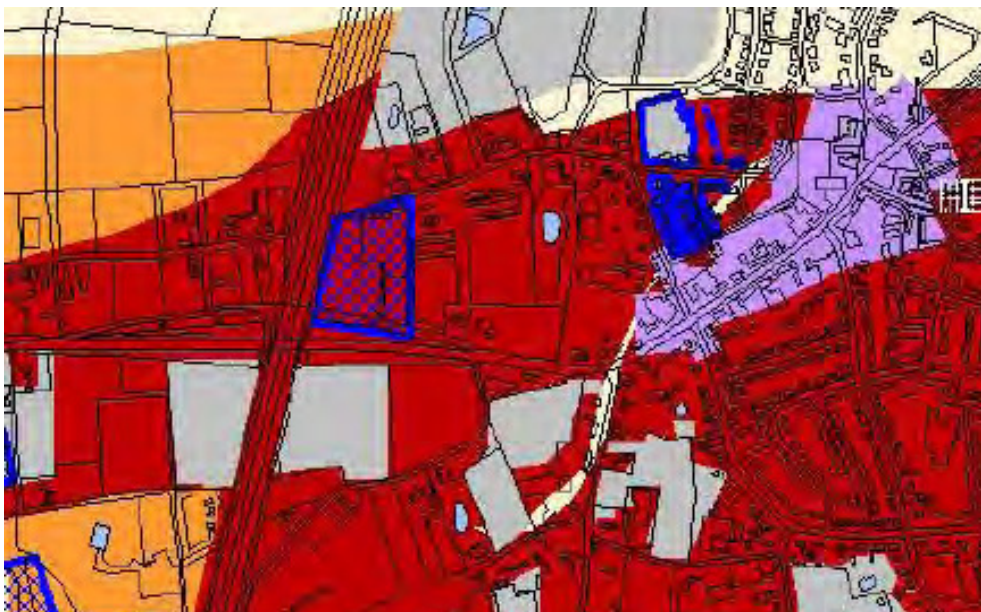
Op 7 juli 2005 is door de gemeenteraad van Oss de nota 'Op Gemengde Bodem', erfgoedbeleid van de gemeente Oss 2006-2011 vastgesteld. Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder valt monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door deze gewijzigde benadering is in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumenten, archeologische en cultuurhistorische landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen.

Een positief gevolg hiervan is dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en mogelijk het uitgangspunt vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op 14 oktober 2010 is het Archeologiebeleid Gemeente Oss vastgesteld, bedoeld om het archeologische erfgoed te beschermen conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. Uitgangspunt is daarbij het verdrag van Malta, echter meer gespecificeerd uitgewerkt voor het grondgebied van de Gemeente Oss. Het betreft een bureauonderzoek voor het gemeentelijk grondgebied waarbij de trefkans op archeologische waarden is aangegeven.

Op 13 december 2012 is het Archeologiebeleid opnieuw vastgesteld met een geactualiseerde kaart.

Conform de archeologische beleidskaart betreft het plangebied een gebied dat reeds is onderzocht. Het beleidsadvies luidt dat het terrein in de huidige staat behouden dient te blijven als het archeologisch onderzoek het terrein (nog) niet heeft vrijgegeven. Als voorwaarde voor behoud geldt dat aangesloten moet worden bij de zone waarin het gebied ligt.



Uitsnede archeologische beleidskaart

In paragraaf 4.4 is aangetoond dat er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen aan de orde zijn.

3.2.8 Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Oss 2013

In deze beleidsregel wordt voor de begripsbepalingen verwezen naar de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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

Voor de gebieden uit de eerste kolom wordt verwezen naar de bij de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2013 behorende kaart 'Geurnormen Verordening 2013'

Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' of 'goed' dan zijn er vanuit het deelaspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief.

Is de achtergrondbelasting geclassificeerd als 'onvoldoende' dan is er in beginsel geen sprake van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Indien, met uitzondering van de toetsingswaarde in deze beleidsregel, de beoordeling van de overige milieu- en planologische aspecten wel positief uitvalt, kan overwogen worden om gemotiveerd van deze toetsingswaarde af te wijken. Bijvoorbeeld omdat er concreet zicht is op een verbetering van de achtergrondbelasting of er vanwege het gebruik weinig hinder te verwachten is of acceptabel wordt geacht. Een nadere motivering en besluitvorming is dan wel nodig.

3.2.9 Aanwijzing bedenkingvrije categorieën Wabo

Op grond van de Wabo is het voor gemeenteraden mogelijk om bedenkingvrije categorieën aan te wijzen. Voor een aantal projecten heeft de gemeenteraad van Oss dit gedaan. Hierdoor is voor dergelijke projecten een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad op basis van de Wabo niet langer nodig. De bouw van de beheerderswoning valt onder de door de gemeenteraad van Oss aangewezen bedenkingvrije categorieën.

Conclusie

Het is niet nodig om een verklaring van geen bedenkingen aan te vragen bij de gemeenteraad van Oss.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Flora- en faunawet, Ecologische hoofdstructuur (EHS) en Natuurbeschermingswet 1998. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Vanwege de voorgestane ontwikkeling worden er geen opgaande beplanting gerooid en sloten gedempt. Daarbij is er geen sprake van de sloop van bebouwing.

Conclusie

Er zijn geen effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna te verwachten.

4.2 Milieu

4.2.1 Milieueffectrapport

Per 1 april 2011 is een gewijzigd Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. In dit besluit zijn de drempels voor een milieueffectrapportagebeoordeling gewijzigd, van absolute naar indicatieve waarden. Volgens de bijbehorende richtlijn moet, bij het bepalen of al dan niet een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld, niet alleen de omvang van de activiteit een rol spelen, maar ook andere criteria, zoals de ruimtelijke context en de cumulatie met de omgeving, die zijn opgenomen in bijlage III bij de richtlijn.

Voor gevallen die beneden de voor de milieueffectrapportagebeoordeling verplichte drempel vallen, moet het college van burgemeester en wethouders, op grond van artikel 7.2 eerste lid, sub b van de Wet milieubeheer, zich ervan vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen aanzienlijke milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet nagaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de richtlijn.

Van deze omstandigheden is in onderhavige situatie geen sprake, waardoor geen sprake is van een milieueffectrapportage of -beoordelingsplicht.

4.2.2 Bodem

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Verkennd bodemonderzoek

In maart 2005 is door SGS Environmental Services een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgt een samenvatting.

Op de locatie zijn in de bovengrond en in het grondwater licht verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. De verhoogde concentraties van koper, zink, PAK (10) en minerale olie ten opzichte van de streefwaarde in de grond en arseen, koper, zink en trichlooretheen (PER) in het grondwater geven geen aanleiding tot het adviseren om een aanvullend onderzoek uit te laten voeren.

Er bestaan op basis van bovenstaande resultaten geen milieuhygiënische beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Opmerkelijk is de aangetoonde concentratie van tetrachlooretheen (PER) in het grondwater in alle vier de grondwatermonsters. Op basis van de leidraad bodembescherming is aanvullend onderzoek bij deze concentraties niet noodzakelijk. Het is echter niet bekend of er mogelijk stroomopwaarts van de onderzoeklocaties een verontreiniging aanwezig is met vluchtige gechloreerde verbindingen. Het terrein buiten de onderzoekslocatie is niet onderzocht.

Nader bodemonderzoek

Ondanks dat aangegeven was dat er geen beperkingen waren voor de ontwikkeling van de locatie is door NIPA in februari 2006 een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De gehele rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de conclusies.

De doelstelling van het nader bodemonderzoek was het nader in beeld brengen door welke verbindingen de verhoogde EOX-gehaltes zijn veroorzaakt, die bij het verkennend bodemonderzoek zijn aangetoond. Tevens had het onderzoek tot doel vast te stellen of de grond met asbest verontreinigd is.

In de vaste bodem is, zowel zintuiglijk als analytisch, geen asbest aangetoond.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de toplaag van de vaste bodem licht verhoogde gehalten aan DDT/DDE/DDD, drins, HCH-verbindingen en chloorbenzenen zijn aangetoond. Tevens is een licht verhoogd gehalte aan PCB gemeten. Deze verhoogde gehalten zijn waarschijnlijk veroorzaakt door het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De gemeten gehalten zijn dermate laag dat het uitvoeren van een nader onderzoek niet zinvol is.

Actualiserend bodemonderzoek

Omdat uit het verkennend bodemonderzoek (2005) bleek dat er verontreinigingen waren aangetroffen is in 2006 een nader onderzoek uitgevoerd. Omdat de eerder uitgevoerde onderzoeken gedateerd zijn is voor de aanvraag van de omgevingsvergunning door Nipa milieutechniek bv. een actualiserend onderzoek uitgevoerd. De resultaten staan beschreven in de rapportage die als bijlage is opgenomen. De conclusies zijn hierna beschreven.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de toplaag van de vaste bodem licht verontreinigd is met koper en organochloorbestrijdingsmiddelen (hexachloorbenzeen en drins). De resultaten komen overeen met de resultaten van de eerder uitgevoerde onderzoeken.

De aangetoonde licht verhoogde gehalten aan koper en organochloorbestrijdingsmiddelen zijn dermate laag dat het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Tegen de geplande bebouwing en gebruik van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

4.2.3 Geluid**Wegverkeer**

Met de ruimtelijke onderbouwing wordt een gevoelige functie (woning) mogelijk gemaakt binnen de invloedzone van wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur of hoger, in het onderhavig geval de rijksweg A50. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is een vereiste.

Door Ulehake Bouwfysica is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot wegverkeerslawaaï. Het betreft het akoestisch rapport 'Akoestisch rapport – Geluidbelasting van de gevel' (opdrachtnr.: 1299-02 document: Rap-02C, 26 november 2013) welke als bijlage is opgenomen. De conclusie van dit rapport is hieronder weergegeven.

De te bouwen beheerderswoning gelegen aan de Broekstraat te Herpen is gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg A50. De geluidbelasting van de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 53 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders.

De geluidbelasting van de gevels van de woning ten gevolge van het verkeerslawaaï is berekend met behulp van standaardrekenmethode II. Bij de berekeningen is uitgegaan van de situatie volgens bijlage I en de verkeersintensiteiten volgens het geluidsregister.

Rijksweg A50

De hoogste berekende etmaalwaarde is 62 dB. Dit betekent dat er niet voldaan wordt aan de maximaal toelaatbare waarde, zonder extra voorzieningen is de woning op deze locatie niet vergunbaar.

Om te voldoen aan de maximaal toelaatbare waarde moeten de zuidgevel (verdieping) en de westgevel uitgevoerd worden als een dove gevel en zijn de schermen ingevoerd zoals daadwerkelijk aanwezig. Bijlage IV van het akoestisch rapport geeft de positie van de schermen weer.

De hoogste berekende etmaalwaarde is 53 dB inclusief de omschreven schermen. Dit betekent dat er voldaan wordt aan de maximaal toelaatbare waarde.

Berghemseweg

De hoogste berekende etmaalwaarde is 41 dB. Dit betekent dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

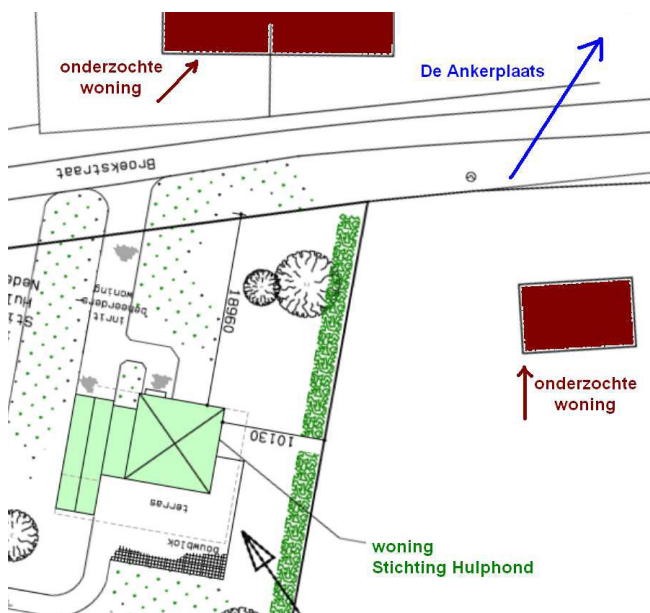
De Ankerplaats

Door Oranjewoud is in november 2013 onderzoek gedaan naar het geluid ten gevolge van het dierenpension De Ankerplaats. Het doel van dit geluidonderzoek is tweërlei:

- Vormt de bouw van de woning van Stichting Hulphond geen bedreiging voor de bedrijfsvoering van De Ankerplaats?
- Vormt de bedrijfsvoering van De Ankerplaats geen bezwaar voor de bouw van een woning door de Stichting Hulphond?

De berekende geluiduitstraling van De Ankerplaats is daarom vergeleken met de voor De Ankerplaats geldende geluidnormen die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit en is getoetst aan de criteria die gelden voor de ontwikkeling van de woningbouw.

De resultaten staan beschreven in de rapportage die als bijlage is opgenomen. De conclusies zijn hierna beschreven.



In de tekening is te zien dat de geplande woning voor de Stichting Hulphond verder weg ligt dan de twee andere (bestaande) woningen. Nu blijkt dat de beide rood aangegeven woningen een geluidbelasting hebben van 41 en 45 dB(A), is de conclusie dat de verder weg gelegen woning van de Stichting Hulphond een lagere geluidbelasting zal hebben.

De conclusie van het onderzoek is:

- dat de Ankerplaats geen belemmering vormt voor de bouw van een woning bij de Stichting Hulphond;
- dat de bouw van woning bij de Stichting Hulphond geen bedreiging vormt voor de bedrijfsvoering van De Ankerplaats.

Cumulatie wegverkeer en De Ankerplaats

De beheerderswoning van de honderschool Stichting Hulphond Nederland, gelegen aan de Broekstraat te Herpen is geluidbelast door wegverkeerslawaaï ten gevolge van de A50 en Berghemseweg. Tevens is deze woning geluidbelast door industrielawaai ten gevolge van dierenpension de Ankerplaats. Ingenieursbureau Ulehake heeft de cumulatie onderzocht van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De rapportage (28 november 2013) is als bijlage opgenomen.

Hierna zijn de conclusies beschreven.

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï en industrielawaai zijn gecumuleerd. De hoogst berekende gecumuleerde waarde bedraagt 60 dB(A) en wordt geheel veroorzaakt door wegverkeer. Deze geluidbelasting treedt op ter plaatse van de westgevel, conform het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt deze gevel uitgevoerd als een dove gevel.

Geluidwering van de gevel

De woning aan de Broekstraat te Herpen is gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg 50 en Berghemseweg. De geluidbelasting van de gevel van de woning is bepaald en beschreven in rapport 12991/Rap-02C d.d.26 november 2013 opgesteld door Ulehake Bouwfysica.

Met behulp van een berekening wordt onderzocht of de karakteristieke geluidwering van de gevel in verblijfsgebieden binnen de eisen blijven, zoals gesteld in het Bouwbesluit. De rapportage is als bijlage opgenomen.

Op grond van de berekeningen kan worden geconcludeerd dat de geluidwering van de gevel voldoende is, indien de voorzieningen zoals in paragraaf 3.5 van de rapportage omschreven worden uitgevoerd.

4.2.4 Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies op de onderzoekslocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. Het aspect geluid is in voorliggende subparagraaf beschreven. De hinder met betrekking tot in de omgeving aanwezig agrarische bedrijvigheid betreft het aspect geur, dit aspect wordt in de volgende subparagraaf beschreven.

In de omgeving komt een dierenasiel voor. Deze functie vormt, zoals te lezen in voorgaande subparagraaf, geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling. De agrarische bedrijven leveren ook geen belemmering op.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied is niet aan te merken als een milieubelastende functie en vormt derhalve geen belemmering voor omliggende geluidsgevoelige functies.

Er zijn vanwege het aspect hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.2.5 Geur

De in het initiatief opgenomen woning is een geurgevoelig object. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven die een belemmering veroorzaken. De twee agrarische bedrijven aan de Broekstraat en de Berghemseweg zijn inmiddels gesaneerd. Aan de overzijde van de snelweg zijn ook nog agrarische bedrijven gelegen. Het agrarisch bedrijf (kalvenmesterij) aan de Beemdenweg 2a is dusdanig dichtbij gelegen dat deze nader bekeken is.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moeten de volgende aspecten in ogenschouw worden genomen:

1. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).
2. Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);

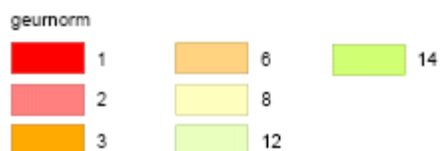
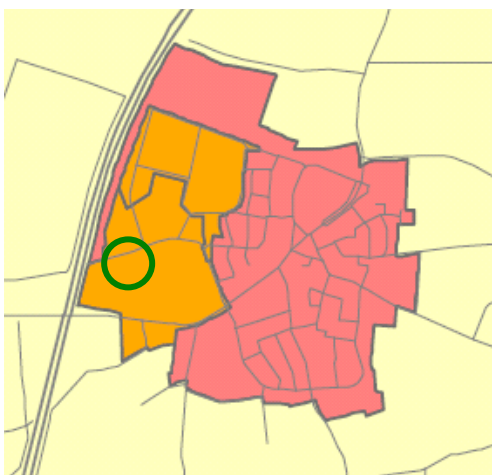
Volgens bestaande jurisprudentie (Laarbeek: ABRvS 200900801/1, d.d. 7 oktober 2009 en Weert: ABRvS 200908940/1, d.d. 28 juli 2010) geldt dat wanneer binnen de contour van de geurnorm al geurgevoelige objecten liggen, wordt de veehouderij niet in alle gevallen in zijn belangen geschaad door nieuwbouw binnen de contour. Het betreft die gevallen waarbij tussen de veehouderij en de planlocatie al een ander geurgevoelig object aanwezig is.

Als de veehouderij niet in zijn belangen wordt geschaad en tevens een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is het toelaatbaar om binnen de contour van de geldende geurnorm geurgevoelige objecten te bouwen.

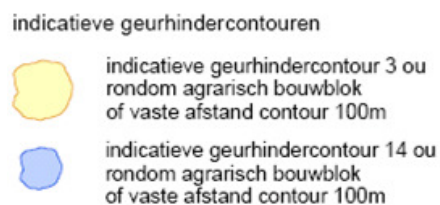
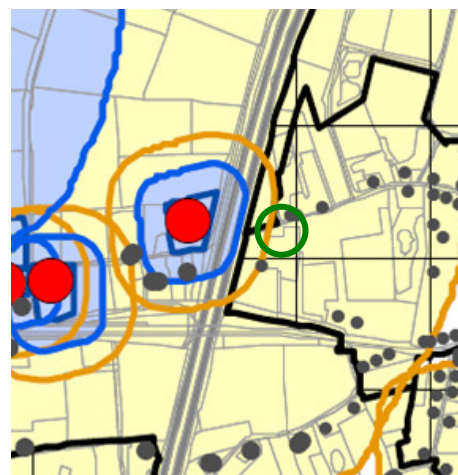
Ad 1

Volgens onderstaande kaart 'Geurnormen verordening Oss 2013' ligt de planlocatie in een gebied waar een geurnorm van 3 Ou/m³ geldt. Volgens onderstaande kaart 2 ligt de 3 Ou default-geurcontour van de veehouderij aan de Beemdenweg 2a over de het perceel aan de Broekstraat. In die zin kan het bouwen van de woning een belemmering vormen voor deze veehouderij. Echter tussen de betreffende veehouderij en de planlocatie is binnen het gebied met de geurnorm 3 nog een ander geurgevoelig object gelegen. Het betreft het bedrijfsgebouw van Stichting Hulphond.

Er zijn verder geen veehouderijen waarvan de geurcontour of vaste afstand contour over de planlocatie liggen.



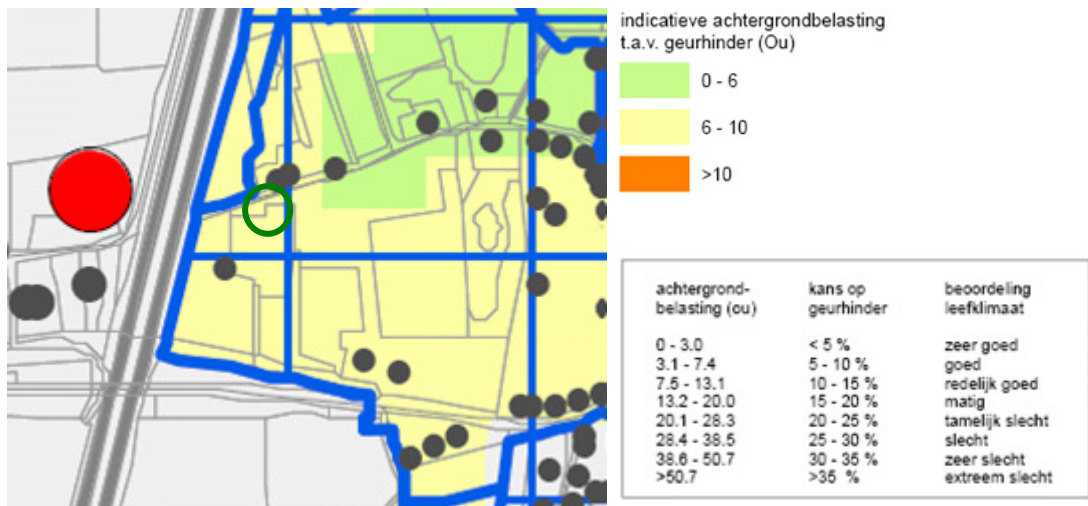
Geurnormen Verordening Oss 2013
met aanduiding planlocatie in groene cirkel



Geurcontouren 3 en 14 Ou/m³
met aanduiding planlocatie in groene cirkel

Ad 2

Volgens onderstaande kaart 3 is de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied zodanig dat op grond van de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Oss 2013 het woon- en leefklimaat als voldoende kan worden beschouwd.



Indicatieve achtergrondbelasting met aanduiding planlocatie in groene cirkel

Conclusie

Nu de veehouderij aan de Beemdenweg 2a niet in zijn belangen wordt geschaad en tevens een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is het toelaatbaar om binnen de contour van de geldende geurnorm van 3 Ou/m³ de woning te bouwen.

4.2.6 Luchtkwaliteit

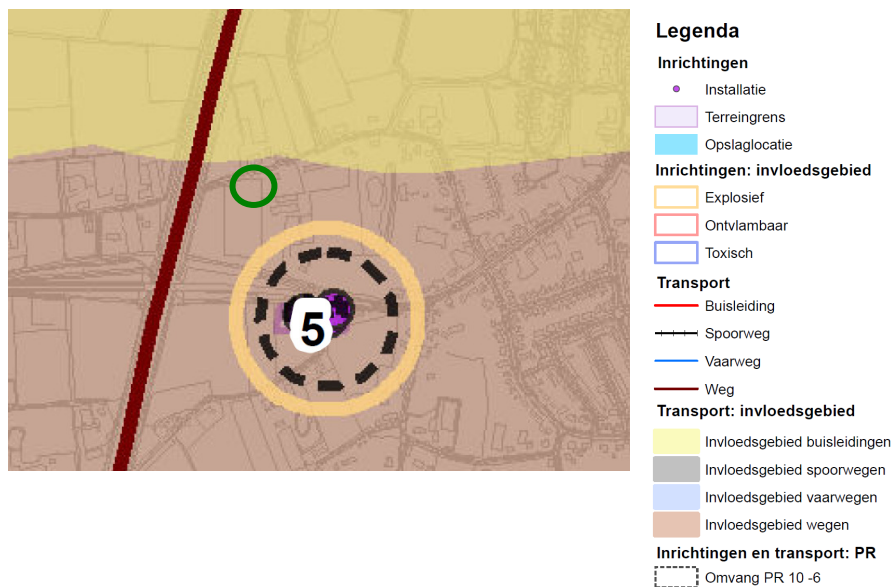
In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van 2005. Er wordt onderscheid gemaakt tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval een NIBM project is: < 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en < 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

De voorgenomen ontwikkeling valt onder de Regeling NIBM, aangezien het initiatief betrekking heeft op de realisatie van één woning. Een luchtkwaliteitonderzoek hoeft in dit geval niet te worden uitgevoerd. Er zijn vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.2.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen. In maart 2011 heeft de gemeente de Beleidsvisie externe veiligheid Oss opgesteld.



Uitsnede Signaleringskaart met invloedsgebieden met planlocatie in groene cirkel
(Bron: Beleidsvisie externe veiligheid Oss)

Blijkens de Signaleringskaart Externe veiligheid Oss 2010 ligt de locatie alleen binnen het invloedsgebied van wegen (van de A50) en niet binnen de invloedszone van spoorwegen, vaarwegen, buisleidingen of risicovolle objecten/inrichtingen.

De 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico van de A50 (route gevaarlijke stoffen) ligt binnen de wegbestemming en vormt daardoor geen knelpunt.

Het groepsrisico van de A50 ligt volgens de beleidsvisie onder de oriëntatiewaarde. Door de bouw van de beheerderswoning neemt de personendichtheid ter plaatse niet significant toe. Het groepsrisico van de A50 zal daarmee onder de oriëntatiewaarde blijven.

Verantwoording

De woning ligt in zone II 'BLEVE aandachtsgebied' (conform tabel 1 uit paragraaf 6.1 van de beleidsvisie). Conform tabel 3 uit paragraaf 6.1.2 van de beleidsvisie dient er dan een verantwoording plaats te vinden conform zwaarte 2.

Dit betekent aangetoond dient te worden of de zelfredzaamheid goed is, de bestrijdbaarheid voldoende is en welke maatregelen zijn getroffen.

Zelfredzaamheid:

- De ontwikkeling betreft een bedrijfswoning waarbij de bewoners zelfstandig het gebied kunnen verlaten. De zelfredzaamheid is dus goed.

Bestrijdbaarheid:

- er is een goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdiensten via de Broekstraat;
- Er is een brandkraan in de directe nabijheid van de woning aanwezig. De bluswatervoorziening is hiermee voldoende gewaarborgd.
- er is voldoende opvang, afvoersloten rondom het perceel aanwezig;
- er zijn minimaal twee vluchtroutes van de bron af via de Broekstraat en de ventweg langs de Berghemseweg;

Maatregelen:

- Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwings- en AlarmeringsSysteem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. In de beleidsvisie is vermeld dat de gebieden in de bebouwde kom van Oss geheel binnen het dekkingsgebied van het WAS vallen. Voorliggende locatie ligt tegen de bebouwing kom van Herpen. De bewoners kunnen tijdig gewaarschuwd worden.
- Onderzocht zal worden of de woning kan worden voorzien van centraal afsluitbaar ventilatiesysteem.

Met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico wordt het groepsrisico verantwoord geacht.

Conclusie

De Veiligheidsregio Brabant Noord heeft aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben. Zij adviseren het volgende: de woning ligt op ca. 80 meter van de A50. Dit betekent in geval van een incident waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn er ten allen tijde een reëel risico op letsel en/of materiële schade bestaat. Voor alle scenario's geldt dat vluchten het beste handelingsperspectief biedt.

Daarnaast geven zij aan dat het oprichten van de woning en daaraan gekoppelde (marginale) toename van het aantal mensen in het effectgebied van de A50 in praktische zin geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpdienstverlening en voor de zelfredzaamheid van personen in het gebied.

Er zijn vanwege het aspect externe veiligheid dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in december 2011 navolgende watertoets opgesteld.

4.3.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan “Werken met water voor nu en later”.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Tot dit doel is mede het Gemeentelijk Waterplan Oss ‘Water in Oss’ opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Voor het initiatief zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan “Werken met water, voor nu en later” en het Gemeentelijk Waterplan Oss gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.3.2 Locatiestudie

De planlocatie aan de Broekstraat ligt op een maaiveldniveau van circa 7,3 m + NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 120-140 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zwak lemig fijn zand. In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een siertuin met gras en paden. Het voorliggend initiatief voorziet in een totale herinrichting van het perceel ten behoeve van de realisatie van één vrijstaande woning. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	0	150*
Terreinverharding	0	150**
Onverhard terrein	1.600	1.300
Totaal	1.600	1.600

* één vrijstaande woning met garage en carport

** aanname voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding:
gelijk aan oppervlakte vrijstaande woning

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak met circa 300 m² tot gevolg hebben.

4.3.3 Conclusie en aanbevelingen

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 300 m² tot gevolg hebben. Conform de doelstellingen van de gemeente Oss en het Waterschap vindt bij ontwikkelingen, waarbij een herinrichting plaatsvindt, een compensatie plaats van de toename van verhard oppervlak.

Op basis van deze doelstelling is middels het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald.

De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van de HNO-tool dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt te beschikken over een compenserende bergingscapaciteit van 15 m³.

Hierbij wordt geadviseerd om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het planvoornemen en de hoogte van de GHG, door middel van een bovengrondse infiltratievoorziening te realiseren.

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat deze middels een wadi wordt gerealiseerd. Op deze wijze wordt een voorziening gerealiseerd waarbinnen het hemelwater wordt opgevangen, waarna deze (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond of vertraagd wordt afgevoerd. De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium, in overleg met het Waterschap en de gemeente Oss, nader bepaald.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden aan het Waterschap Aa en Maas voorgelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.4 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om rekening te houden met archeologie.

Voor de locatie is een archeologisch vooronderzoek verricht. Op 26 oktober 2005 is er een definitief rapport uitgekomen met daarin de resultaten van het onderzoek die hieronder zijn weergegeven.

In het onderzoeksgebied werd een matig dikke (30 tot 40 cm) A-horizont aangetroffen. Het bodemprofiel was in het westelijk deel van het plangebied tot op de overgang met de C-horizont verstoord en in het oostelijke deel zelfs tot in de C-horizont. Er werd in geen enkele boring een (gedeeltelijk) intact bodemprofiel aangetroffen. De bodem kan worden geïnterpreteerd als een verstoorde Laarpodzolgrond. In het noordelijke deel van het plangebied werden een fragment aardewerk uit de periode vanaf 1250 n.C. en een pijpenkop aangetroffen. Deze vondsten bevonden zich echter in een verstoorde context en lagen niet in situ. Deze indicatoren wijzen daarom niet op een vindplaats.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Wel blijft bij bodemingrepen de Monumentenwet van kracht, die stelt dat archeologische vondsten of structuren binnen drie dagen aan de bevoegde instanties moeten worden gemeld.

4.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.6 Conclusie

Uit voorgaande beschrijving van de relevante milieuaspecten voor de ontwikkeling van het plangebied blijkt dat er vanuit deze aspecten geen directe belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Financiële haalbaarheid

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de voorbereiding en de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.1.2 Kostenverhaal

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.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6 Procedure

De ruimtelijke onderbouwing 'Beheerderwoning hondenopleidingsschool, Herpen' doorloopt de procedure conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet is per 1 oktober 2010 van kracht.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor, bouwen en strijdig gebruik gronden/bouwwerken aan. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Regeling omgevingsrecht.

Eerste stap in de wettelijke procedure wordt gevormd door het indienen van alle stukken, bestaande uit onder andere de bouwtekeningen en voorliggende ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken.

Na het indienen van alle stukken is vooroverleg gevoerd met de personen en instanties van welke belangen geschaad zouden kunnen worden door de ontwikkeling. De vooroverleginstanties hebben geen reactie ingediend op het initiatief.

Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde aanvragen) wordt het ontwerpbesluit 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Na de termijn van tervisielegging worden de zienswijzen verwerkt en kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De aanvraag om de omgevingsvergunning bevat zowel de ruimtelijke onderbouwing als de verschillende benodigde vergunningen om de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied direct mogelijk te maken.

