

BESTEMMINGSPLAN

Bredeweg - De Kouwe Noord - Geffen - 2016

Toelichting



Bestemmingsplan Bredeweg - De Kouwe Noord, Geffen - 2016

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	7
1.2	Begrenzing plangebied	8
1.3	Geldende bestemmingsplannen	9
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis	11
2.2	Bestaande situatie	12
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	14
3.1	Beoogde situatie	14
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	15
3.3	Functionele karakteristiek	16
3.4	Verkeer en parkeren	16
3.5	Groen en water	16
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Regels	18
Hoofdstuk 5	Beleidskader en programma	20
5.1	Wettelijk kader	20
5.2	Rijksbeleid	22
5.3	Provinciaal beleid	24
5.4	Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk 6	Verantwoording	32
6.1	Ruimtelijk beleid, doorwerking Verordening ruimte 2014	32
6.2	Milieu- en omgevingsaspecten	32
Hoofdstuk 7	Handhaving	41
7.1	Beleidskader	41
7.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	41
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	42
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	43
8.1	Planopzet	43
8.2	Tijdsplanning	43
8.3	Financiële haalbaarheid	43
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
9.1	Vooroverleg	45

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Bredeweg - De Kouwe Noord, Geffen - 2016

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

In 2008 heeft de voormalige gemeente Maasdonk de “Uitgewerkte visie tussengebied Geffen - Oss” vastgesteld. Deze visie is opgesteld als toetsingskader voor initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan. In de visie wordt met name aangegeven waar nieuwe initiatieven zoals op het gebied van woningbouw mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

Eigenaren van drie percelen die als ‘mogelijk ontwikkelingsgebied’ zijn aangeduid willen deze percelen daadwerkelijk voor woningbouw aanwenden. Eerder al heeft de voormalige gemeente Maasdonk (principe)medewerking toegezegd voor de ontwikkeling van deze percelen (A, B en C) aan de Bredeweg en aan de Kouwe Noord. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locaties aangegeven.



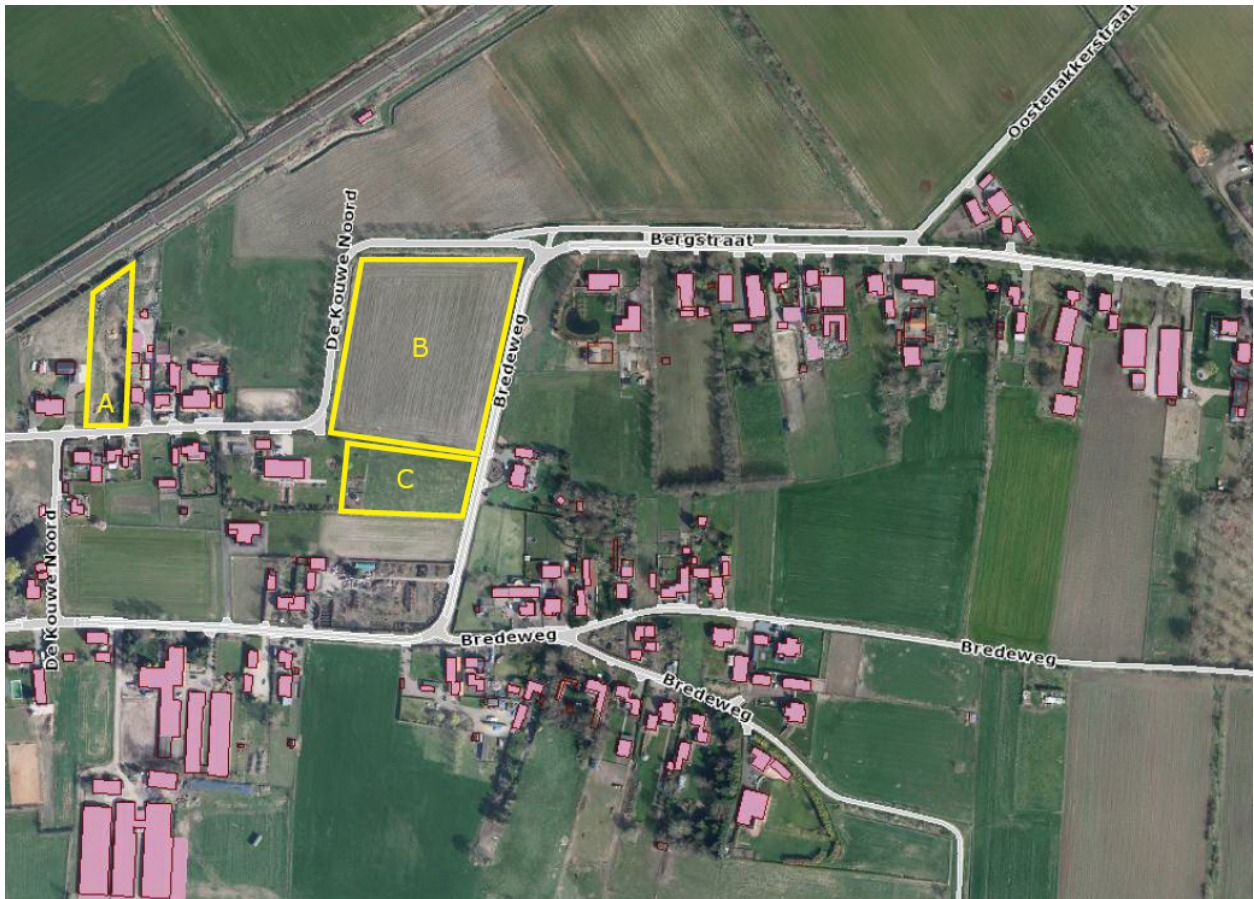
Ligging locaties

In de voormalige gemeente Maasdonk is een bestemmingsplan, waarin de woningbouw op twee van de drie percelen geregeld zou worden, echter niet vastgesteld. Een meerderheid van de gemeenteraad vond het voorgestelde woningbouwplan voor één van de percelen (B) niet passend in de landelijke omgeving. Voor een derde perceel (C) is wel een bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van twee aaneen gebouwde woningen. De eigenaar van dit perceel opteert nu echter voor een gewijzigde invulling van zijn perceel. Hij zou graag twee vrijstaande woningen realiseren in plaats van twee aaneen gebouwde woningen. Deze wijziging is ruimtelijk gezien goed voorstelbaar. Bovendien grenst betreffend perceel aan één van de andere percelen (B). Het is daarom logisch ook deze ontwikkeling in dit bestemmingsplan mee te nemen.

Om de genoemde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan “Bredeweg – De Kouwe Noord - 2016” opgesteld.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van Geffen. Het plangebied wordt gevormd door drie locaties aan de Bredeweg en de Kouwe Noord. De twee locaties aan de Bredeweg (B en C) grenzen aan elkaar en kunnen vanuit ruimtelijk oogpunt gezien worden als één locatie.



Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de volgende kadastrale percelen (zie ook afbeelding ‘Begrenzing plangebied’):

- A: gemeente Geffen, sectie B, nummer 2399
- B: gemeente Geffen, sectie B, nummers 169, 170 en 171
- C: gemeente Geffen, sectie B, nummer 2351

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan “Bredeweg – De Kouwe Noord – 2016” gelden binnen het plangebied een bestemmingsplan en een herziening. Deze zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Buitengebied Maasdonk 2012	23 april 2014
Buitengebied Maasdonk, herziening De Kouwe Noord/Bredeweg Geffen	12 juni 2013

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt direct ten noordoosten van de kern Geffen.

Geffen (en het plangebied) ligt op een dekzandrug, een hoger gelegen zandige afzetting. De dekzandrug is voormalig woeste grond. Van oorsprong zijn deze gebieden begroeid met bos. De bevolkingsgroei en ontwikkeling van de landbouw hebben ertoe geleid dat door de kap van bomen heidegebied ontstond en bosgebieden werden omgevormd tot kleinschalig landbouwgebied. Ook het plangebied behoort tot het gebied dat agrarisch in gebruik is genomen (de kamp- en heideontginningen).

Geffen bestaat uit een oude kern en een aantal lintstructuren in vooral zuidelijke en oostelijke richting. Het plangebied (en omgeving) is van oudsher kleinschalig, gevarieerd en heeft een half-open karakter. Woningen, kleinschalige bedrijvigheid, akkertjes en kleine weilanden wisselden elkaar af en werden omzoomd met beplanting. De variatie in opgaande begroeiing van hagen, houtwallen, struweel en bosjes is hier vrijwel verdwenen.

Ten noordoosten van Geffen liepen de wegen vooral in oostwest richting. De Bredeweg is één van de oude wegen van Geffen. Samen met de Bergstraat vormt het een directe verbinding met Oss. Langs deze wegen zijn in de loop der tijd bebouwingslinten ontstaan. Aan de Bergstraat was de bebouwing alleen aan de zuidzijde gesitueerd. Het is opvallend dat de bebouwing overwegend aan de wegen in oostwest-richting zijn gebouwd. Ook de Kouwe Noord is een historische route. De Kouwe Noord liep vroeger in westelijke richting door (naar de Broekstraat). Door de aanleg van de spoorlijn Nijmegen - Den Bosch is deze route onderbroken.

De wegen in noordzuid-richting waren van oorsprong 'slechts' verbindingen tussen de wegen in oostwest-richting. Veel van deze noordzuid-gerichte (zand)wegen zijn in de loop der tijd verdwenen. Het (noordzuid-gerichte deel) van de Bredeweg is later daarentegen juist opgewaardeerd tot doorgaande route (zie ook de historische topografische kaarten).



Historische topografische kaarten

2.2 Bestaande situatie

Het gebied aan de noordoostzijde van Geffen, waarbinnen de locaties liggen, vormt een overgangsgebied van de bebouwde kom van Geffen naar het echte landelijke gebied.



Bestaande situatie locatie A

Locatie A is een onbebouwd perceel in het bebouwingslint aan de Kouwe Noord. Het perceel ligt ingeklemd tussen de Kouwe Noord en de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Oss.



Bestaande situatie locatie B en C

Locatie B is een onbebouwd, agrarisch perceel. Aan de noord- en westzijde wordt dit perceel omsloten door de Kouwe Noord. Deze fietsstraat wordt aan weerszijde begeleid door laanbomen. Aan de oostzijde grenst het perceel aan de Bredeweg, één van de doorgaande routes tussen Geffen en Oss. Aan de zuidzijde ligt een greppel met berkenbomen. Deze vormt een scheiding met de locatie C.

Locatie C is een onbebouwd bouwperceel. Op deze locatie is de bouw van twee aaneen gebouwde woningen mogelijk gemaakt op basis van de “Uitgewerkte visie tussengebied Geffen – Oss”, zie ook onderstaande schets. Deze woningbouwmogelijkheid is vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied Maasdonk, herziening De Kouwe Noord/Bredeweg Geffen”, d.d. 12 juni 2013. Tot op heden zijn deze twee aaneen gebouwde woningen niet gerealiseerd.



Bouwmogelijkheid locatie C

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

Het stedenbouwkundige kader voor de invulling van de beschreven locaties wordt gevormd door de "Uitgewerkte visie tussengebied Geffen – Oss":

"Binnen De Kouwe Noord zijn twee samenhangende clusters van bebouwing te onderscheiden (rondom de oostelijke Bredeweg en bij de Y-splitsing in de Bredeweg).....

Het overige deel van dit deelgebied is momenteel redelijk onsaamenhangend. De Bredeweg sluit aan op de Bergstraat. De groenstructuur van de Bergstraat, de essen, zal doorgezet worden in de Bredeweg. Daarnaast dient ook met name de Bredeweg een samenhangende structuur te krijgen. Door een regelmatige afwisseling van weidegrond (paarden, geiten, etc.) met woonhuizen te bewerkstelligen ontstaat een patchwork dat past bij dit overgangsgebied. Door circa 1/3 deel te reserveren voor weidegrond wordt de gewenste 'lucht' in dit deelgebied behouden. Door 2/3 deel te reserveren voor bestaande en nieuwe woonhuizen met grote groene tuinen wordt de bebouwingsstructuur manifest. Op deze manier wordt het contrast met het omringende open landschap ook helderder. Het 1/3 deel weidegrond staat garant voor voldoende en goed doorzicht op dit open landschap.....

De nieuw in te passen bebouwing dient tevens een landelijke uitstraling te hebben en in harmonie met de omgeving ontwikkeld te worden."

Deelgebied 4: Overgangsgebied De Kouwe Noord



Uitgewerkte visie tussengebied Geffen – Oss, visiekaart deelgebied 4; Overgangsgebied De Kouwe Noord

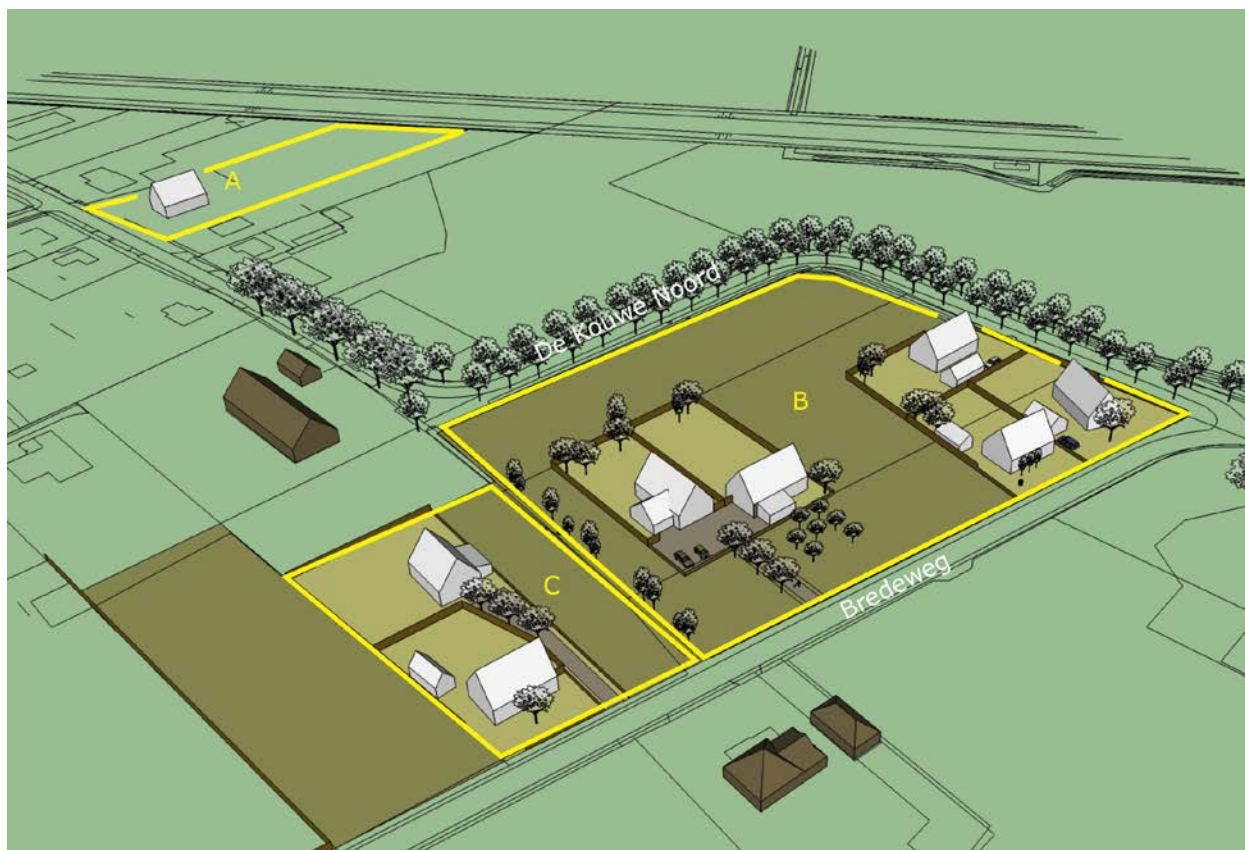
Bij de invulling van het gebied is een letterlijke vertaling van de visie niet wenselijk. Wanneer de grijze vlakken die in de visie als 'mogelijk ontwikkelingsgebied' zijn aangeduid, in zijn geheel worden vol gepland met woningen, ontstaat een erg fors bouwprogramma en een zeer geforceerde invulling. Dit doet

geen recht aan de bestaande karakteristiek van dit overgangsgebied. Dan is er geen sprake van een *'regelmatige afwisseling van weidegrond en woonhuizen'*.

De locatie A is mede daarom oostelijk geschoven naar het perceel dat circa 30 meter verderop ligt aan De Kouwe Noord. Het 'oude' grijze vlak wordt niet meer ingevuld maar is qua invulling meer oostelijk geschoven.

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

De "Uitgewerkte visie tussengebied Geffen – Oss" is voor de beschreven locaties (A, B en C) uitgewerkt in een verkavelingsplan. Dit is onderstaand weergegeven (bruine bebouwing is bestaand, de witte bebouwing is nieuw).



Verkavelingsplan

Locatie A:

Dit betreft de toevoeging van een vrijstaande woning in het bebouwingslint.

Locatie B:

Het plan is om tot een passende ruimtelijke invulling te komen van dit overgangsgebied. Uitgangspunt is om het beeld van de Bredeweg als doorgaande route te versterken door het toevoegen van bebouwing gericht op de straat. Het is echter ook gewenst om voldoende openheid in het gebied te waarborgen waardoor doorzichten naar de polder behouden blijven en er 'lucht' tussen de woningen behouden blijft. Gekozen is daarom om de bebouwing in het gebied toe te voegen in de vorm van clusters. De clusters worden afgewisseld door open, onbebouwde plekken. De clusters zijn zo gesitueerd dat de weg wordt ondersteund door bebouwing zonder dat het straatbeeld hierdoor volledig wordt dichtgezet.

Op locatie B worden vijf woningen toegevoegd, verdeeld over twee bebouwingsclusters. Het noordelijke cluster markeert en begeleidt de bocht in de doorgaande route Bredeweg - Bergstraat.

Een tweede cluster ligt zuidelijker. Dit cluster is op enige afstand (ca. 25 m) van de Bredeweg gelegd.

Zo wordt de doorgaande route Bredeweg toch met bebouwing ondersteund, zonder dat het bebouwingslint hierdoor helemaal dicht groeit.

Locatie C:

Aansluitend op de invulling van locatie B is voor locatie C een andere invulling voorgesteld. De geplande twee aaneen gebouwde woningen worden vervangen door twee vrijstaande woningen. Dit bouwplan sluit op een logische wijze aan op de gekozen invulling voor de Bredeweg.

Om de nieuwe woningen “een landelijke uitstraling te geven en te ontwikkelen in harmonie met de omgeving”, worden de nieuwe woningen uitgevoerd in een laag met kap.

3.3 Functionele karakteristiek

Een deel van het plangebied krijgt een invulling met woningen. Andere functies zijn hier niet gepland. Conform het geldende beleid zal wel de mogelijkheid worden geboden voor de vestiging van aan huis verbonden beroepen.

De resterende delen van het plangebied behouden hun agrarische karakter. Kleinschalige invullingen als paardenweides, boomgaarden, en dergelijke, zijn hier voorstelbaar. Een grotere invulling zoals paardenbakken worden uitgesloten.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor deze geplande ontwikkeling kan gebruik gemaakt worden van het bestaande wegenpatroon. De nieuwe woning op locatie A wordt ontsloten op de Kouwe Noord.

Ook één woning binnen locatie B wordt op de Kouwe Noord ontsloten. De overige geplande woningen op locatie B en C worden ontsloten op de Bredeweg via een eigen of gedeelde inrit.

Voertuigbewegingen

De toename van het aantal woningen leidt tot extra voertuigbewegingen in het gebied. Uitgegaan wordt van gemiddeld zes voertuigbewegingen per woning per etmaal. Er komen acht woningen bij ten opzichte van de bestaande situatie. Dit betekent dat door de ontwikkeling van de woningen er uiteindelijk dagelijks zo'n 50 voertuigbewegingen bijkomen in het gebied. Naar verwachting zal deze beperkte toename van het verkeer niet tot verkeerskundige problemen leiden.

Parkeren

In het plan dient voldaan te worden aan de gestelde parkeernormen. Voor vrijstaande woningen geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Het bezoekersparkeren, zijnde 0,3 parkeerplaats per woning, is bij deze norm inbegrepen.

Uitgangspunt voor het plan is dat er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

3.5 Groen en water

Een deel van het plangebied behoudt het bestaande agrarische karakter. Weilanden met gras is het meest gewenst, omdat hiermee de openheid tussen de bebouwing gegarandeerd wordt. Bloemrijk grasland heeft de voorkeur.

Als groene ‘stofferings’ worden er bomen aangeplant op de particuliere percelen. De erfafscheidingen worden uitgevoerd als hagen om aan te sluiten bij het landelijke karakter. De hagen moeten inheems zijn en passen bij het landschapstype ‘dekzandrug’; veldesdoorn en meidoorn zijn passend. Beukenhagen zijn niet wenselijk omdat deze een te ‘cultuurlijke’ cq ‘stadse’ uitstraling hebben.

De hagen mogen aan de zij- en achterkant hoger zijn (maximale hoogte 2 meter) dan bij de voortuin (maximale hoogte 1 meter). De zij- en achterkant bij voorkeur niet te strak en vaak knippen, gezien het landelijke karakter van de omgeving. Harde afschermingen zoals houten schuttingen zijn niet gewenst.

Er is binnen het plangebied geen oppervlaktewater gepland. Wel is de aanleg van een wadi, een verlaging van het maaiveld, noodzakelijk om het water van de extra woningen te kunnen bergen. De bestaande sloot, tussen locatie B en C, blijft behouden.

Het aanbrengen van een openbaar toegankelijke wandelroute levert een belangrijke meerwaarde op voor het plan. Bewoners kunnen hiermee een (extra) ommetje maken. Deze route moet gesitueerd worden langs de greppel met berken, tussen de bocht in De Kouwe Noord en de Bredeweg. Dit kan een onverhard struinp pad zijn, of eventueel een halfverhard smal pad. Het pad hoeft maar een meter breed te zijn. Aan beide zijden van het pad een brede strook 'bloemrijk grasland' aanleggen.

Het aantal berken wordt uitgebreid (meerstammig of een aantal exemplaren heel dicht bij elkaar plaatsen levert een fraai beeld op).

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan “Bredeweg – De Kouwe Noord - 2016” is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is in beginsel aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”. Gelet op de gevolgen van de toepassing van de Nota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO, basis berekening Visie Geffen-Oss), de gewenste afstemming op en inpassing in het omliggende landschap en de financiële en juridische complicaties, is een gedetailleerde regeling bij een afzonderlijke planherziening voorstelbaar.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 9), de algemene regels (artikelen 10 tot en met 16) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 17 en 18). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

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

4.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Agrarisch met waarden – Landschap en natuur
Deze bestemming is opgenomen voor de delen van het plangebied waar geen woonpercelen zijn voorzien. Bouwmogelijkheden worden hier (zeer) beperkt vanwege de functie van de gronden.

Artikel 4: Tuin- met waarde openheid
De bestemming Tuin is bedoeld voor het onbebouwde gedeelte van een bouwperceel voor woningbouw. Onbebouwd wil in dit geval zeggen: zonder gebouwen.

- Artikel 5: Wonen - Vrijstaand
Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingen opgenomen, onder andere voor bed en breakfast.
- Artikel 6: Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog
In dit nieuwe bestemmingsplan zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' worden opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Artikel 7:: Anti-dubbeltelbepaling
Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.
- Artikelen 8-10: Algemene bouw-, en gebruiksregels
Deze artikelen geven een aantal bouw- en gebruiksregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.
- Artikel 11: Overige regels
Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

Bijlage: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Hoofdstuk 5 Beleidskader en programma

5.1 Wettelijk kader

5.1.1 Wet ruimtelijke ordening

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

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

5.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

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

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

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemers. Hierbij zijn anterieure overeenkomsten door beide partijen ondertekend. Voor de gemeente Oss zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. De financiële onderbouwing van het initiatief vindt plaats door middel van een bijdrage in het Groenfonds Geffen-Oss gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het tussengebied Geffen-Oss.

Ten behoeve van de ontwikkeling in het plangebied zijn twee anterieure overeenkomsten gesloten. Dit betreft een overeenkomst met de heer Peters en de heer Van den Akker. De betaling van de planologische kosten en onder andere de betaling van de eventuele planschade is daarmee verzekert. De realisering van het project De Kouwe Noord draagt, door de daarmee gepaard gaande financiële bijdrage in het Groenfonds Geffen-Oss, bij aan de financiering van de uitvoering van de gebiedsvisie Tussengebied Geffen-Oss (en de Structuurvisie Buitengebied).

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De locatie is op de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart van de voormalige gemeente Maasdonk aangeduid als zijnde een locatie met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierdoor bestaat een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden.

In dit nieuwe bestemmingsplan zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' worden opgenomen.

Ten gevolge van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' gelden beperkingen voor de bouwmogelijkheden. Zo nodig dient vooraf archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5.1.4 Flora- en faunawet

Met het inwerking treden van de Flora- en faunawet is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2). Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste

rusten verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 1). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12). Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig.

Aan soorten van de Rode lijst dient ook aandacht te worden geschonken. Hierop staan Nederlandse soorten die bijzondere aandacht nodig hebben. Deze soorten worden bedreigd, zijn zeldzaam of erg kwetsbaar of nemen sterk in aantal af. De Rode lijsten zijn officieel door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit vastgesteld (Besluit Rode lijsten flora en fauna, november 2004).

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend)
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar)
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig)

De SVIR vervangt ondermeer de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Oplossingsrichtingen

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een *ladder voor duurzame verstedelijking* geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Overkoepelend

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en in-frastructurele besluiten.

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

- Rijksvaarwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en

defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel.

5.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de "ladder voor duurzame verstedelijking" een procesvereiste voor ruimtelijke plannen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. In de motivering voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten de treden van de ladder worden doorlopen vanuit de volgende voorwaarden:

- a) *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- b) *indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);*
- c) *bleekt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)*

De toevoeging van deze nieuwe mogelijkheden voor woningbouw dient te worden verantwoord ten opzichte van de bepalingen in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant (zie tevens het hoofdstuk hierna) en de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze verantwoording is hier opgenomen.

Portefeuillemanagement Wonen Oss

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie 2013, 'een passend, geschikt en (t)huis voor iedereen!'. Op basis van de opgave voor wonen vanuit de provinciale prognoses en in samenhang met de gemeentelijke doelstellingen vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van de woningbouwprojecten plaats.

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van in totaal 8 woningen in het buitengebied van Geffen mogelijk gemaakt. Voor 2 woningen geldt dat dit reeds bestaande harde plancapaciteit was/is. Deze ontwikkeling wordt herzien vanwege het wijzigen van het segment, van aaneengebouwd naar 2 vrijstaande woningen. In totaal worden er met het plan dus 6 woningen aan de harde plancapaciteit toegevoegd. Voor deze 6 woningen moet de ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen.

De actuele behoefte aan woningen (trede 1)

In tabel 1 is voor de kern Geffen de prognose van de woningbehoefte afgezet tegen de harde en zachte capaciteit. Uit deze tabel blijkt dat er in het duurdere segment al genoeg harde plancapaciteit is om in de behoefte op korte en middellange termijn te voorzien. Dit geldt zowel voor het prognosemodel als voor het recessiemodel. Vanuit de actuele behoefte geredeneerd is het toevoegen van de zes woningen aan de harde plancapaciteit niet nodig. De locatie heeft bovendien geen unieke of duidelijke onderscheidende kwaliteiten waarmee een specifieke behoefte bediend kan worden. De percelen zijn goed vergelijkbaar met andere bouwpercelen die in het buitengebied worden aangeboden.

Eerder zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant van december 2013 de kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2013-2023 vastgelegd. Voor de voormalige gemeente Maasdonk is daarin destijds opgenomen de afspraak om in de periode 2013-2023 netto 460 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. In het Meerjarenwoningbouwprogramma is per 1 januari 2014 de totale woningbouwcapaciteit voor het gebied 'Geffen-Oss' (corresponderend met de mogelijkheden uit de 'Uitwerking visie Tussengebied Geffen-Oss') vastgelegd op 91 woningen. Qua capaciteit en behoefte lag een en ander er toen anders voor.

Dit verschil ligt met name in het feit dat de gemeente Maasdonk 1 januari 2015 opgesplitst is in twee delen die zijn heringedeeld bij de gemeente Oss en 's-Hertogenbosch.. Hierdoor komen prognoses en

Woningbouw Geffen:					
periode	opgave vlgs prognosemodel	opgave vlgs recessiemodel	plancap.	hard	zacht
2014-2018	150	105	181	180	1
2019-2023	123	123	50	8	42
2024-2019	84	84	27		27
totaal	357	312	258	188	70
2014-2018	273	228	231	188	43

Tabel 1: op de langere termijn is kwantitatief ruimte voor de percelen aan De Kouwe Noord. Kwalitatief is er een overschot aan dit soort percelen.

eerdere (woningbouw)afspraken qua aantallen in een ander perspectief. Immers is de provinciale prognose berekend op het niveau van de totale gemeente.

Uiteraard is uitgangspunt nu het Osse beleid.

Dat deze 6 woningen toch worden toegevoegd aan de harde plancapaciteit ligt in de voorgeschiedenis van het plan. De locatie maakt onderdeel uit van de visie Geffen – Oss. Deze visie voorzag in een flinke versterking van de landschaps- en natuurwaarden in het gebied. Als financiële drager daarvoor werd woningbouw op diverse locaties mogelijk gemaakt. Bij ontwikkeling door particulieren werd en wordt een forse bijdrage aan een landschapsfonds gevraagd.

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk heeft zich al twee keer specifiek over deze locaties uitgesproken en bij beide keren aangegeven dat woningbouw hier voorstelbaar is.

Bij de eerste behandeling werd aangegeven dat het aantal woningen te ruim was. Het plan is daarop aangepast. Bij de tweede behandeling van het afgeslankte plan vond de raad dat de bebouwing niet past in het groene en open karakter van het buitengebied. Men vond het lijken op een woonerf dat niet paste in het buitengebied. Daarop is het plan nu ook aangepast. Het plan is dus zowel in omvang als de verschijningsvorm van de woningbouw aangepast aan de eisen van de raad van Maasdonk. Het past dus binnen het door de raad van (voormalig) Maasdonk gegeven kader.

Als gevolg van de herindeling wordt het plan nu binnen de gemeente Oss behandeld. Het plan bevindt zich in een vergevorderd stadium en het gegeven kader vanuit de raad van Maasdonk is duidelijk. De gemeente Oss kiest er daarom voor om het plan verder te geleiden binnen het eerder gegeven kader. Zij vindt het getuigen van behoorlijk bestuur om de eerder gemaakte bestuurlijke toezeggingen na te leven.

Benutting andere mogelijkheden voor wonen in bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Binnen de kern van Geffen zijn meerdere mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen. Deze mogelijkheden zijn ook opgenomen in het portefeuillemanagement wonen. Het beoogde woonmilieu, echt landelijk wonen op ruime kavels in het buitengebied, kan echter niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Bovendien voorziet woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied niet in eenzelfde kwaliteitsverbetering van het landschap als die aan deze ontwikkeling gekoppeld is.

Voor verschillende middelen van vervoer passend ontsloten (trede 3)

De locatie Kouwe Noord ligt net ten noordoosten van de kern Geffen. De afstand tot het bestaand stedelijk gebied van Geffen is ongeveer 400 meter. De belangrijkste voorzieningen van Geffen liggen op 1 – 1,3 km afstand. De locatie is goed ontsloten via de Bredeweg. Via de Bredeweg en de Bergstraat is ook Oss goed bereikbaar. De Bredeweg en de Bergstraat zijn geschikt voor gemotoriseerd en langzaam

verkeer. Binnen 250 meter is een bushalte (lijn 161) aanwezig en per fiets is station Oss-West binnen 10 minuten bereikbaar (2,6 km).

De locatie is dus passend ontsloten voor verschillende middelen van vervoer.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt inzet.

Naast de Structuurvisie stelt de provincie een verordening ruimte op. In deze verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Aanvullend zijn ook gebiedspaspoorten opgesteld. Deze vormen een uitwerking van de visie en bevatten de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype en hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en versterking daarvan.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Provinciale belangen en ruimtelijke keuzes

De provincie wil sturen op ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke keuzes geven inhoud aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De belangrijkste keuzes voor het buitengebied van de gemeente Oss zijn:

- *Regionale contrasten*
De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginningen versterken.
- *Een multifunctioneel landelijk gebied*
De provincie kiest voor een integrale aanpak. Waar de landbouw de drager van het landschap is wordt ruimte gegeven aan optimale en duurzame ontwikkeling van de aanwezige landbouwsector. In de jonge rivierkleigebieden moet de agrarische functie (rundveehouderij) behouden blijven. Op de oeverwallen langs de rivieren wordt ruimte geboden voor menging van landbouw, natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg. Dit is van belang voor de plattelandseconomie.
- *Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem*
Het patroon van beken en kreken moet beter beleefbaar worden. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen.
- *Een betere waterveiligheid door preventie*
Gestreefd wordt naar vergroting van de watervoerende capaciteit van het rivierbed in combinatie met het concept van de doorbraakvrije dijk.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte 2012.

Deze omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Niet alleen in, maar ook buiten de natuurgebieden. Er is ruimte voor de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem. Het vormt de groenblauwe ruggengraat van het landschap en is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant.

Binnen deze groenblauwe structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. Positieve ontwikkeling van de biodiversiteit, natuur- en watersystemen zijn beschermd en worden verbeterd door een goede onderlinge verbinding;
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur.
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken. Versterken van de identiteit van de landschappen;
4. Gebruikswaarde van natuur en water verbeteren. De gebieden in de groenblauwe structuur zijn belangrijk voor recreatie en toerisme.

In de groenblauwe structuur worden drie perspectieven onderscheiden:

- Het kerngebied groenblauw
Natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur, robuuste ecologische verbindingzones en belangrijke waterstructuren horen in dit perspectief. De hoofdfunctie is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.
- De groenblauwe mantel
Overwegend gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfunctie voor natuur en water. Gebieden grenzend aan het kerngebied die bijdragen aan de bescherming van de waarden. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch gebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Verder liggen er kansen voor recreatie en toerisme.
- De gebieden voor waterberging
Deze gebieden zijn van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging).

Het landelijk gebied

Het landelijk gebied omvat het gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte. Naast land- en tuinbouw is er ruimte voor niet-agrarische functies. Binnen het landelijk gebied wil de provincie het volgende bereiken:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
3. Versterking van het landschap.

Er worden binnen het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden:

- Gemengd landelijk gebied
De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Binnen dit gebied wordt de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemingen in een groene setting.
Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen. De provincie vraagt aan gemeenten om deze gebieden vast te leggen en te beschermen. De landbouwontwikkelingsgebieden en de vestigingsgebieden glastuinbouw beschouwt de provincie in ieder geval als primair agrarisch gebied. Ook delen van het verwevingsgebied richten zich vaak primair op agrarische ontwikkeling.
- Accentgebied agrarische ontwikkeling
Binnen deze gebieden ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structuurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. De komgebieden van de gemeente

Lith maken hiervan deel uit. Hier liggen mogelijkheden voor schaalvergroting en intensivering van de landbouw.

De stedelijke structuur

De provincie kiest hier voor twee perspectieven: ten eerste stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen en de groene ruimten tussen de steden open worden gehouden. Ten tweede de kernen in het landelijk gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen (migratiesaldo-nul).

5.3.2 Verordening ruimte 2014

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

In de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte wordt ge-streefd naar bundeling van stedelijke ontwikkeling in zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is aangewezen als een dergelijk zoekgebied, waar nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk zijn. De gemeente Maasdonk heeft daarnaast, zoals reeds eerder aangegeven, de Uitwerking visie Tussengebied Geffen-Oss opgesteld (zie ook paragraaf 3.4). Het provinciale beleid omtrent woningbouw in het buitengebied is hierin uitgewerkt op gemeentelijk niveau, resulterend in de aanwijzing van mogelijk ontwikkelingsgebied en hinderlijke bebouwing. Bij de beide plangebiedsdelen is sprake van mogelijk ontwikkelingsgebied, dan wel de aanwezigheid van hinderlijke bebouwing.

Conclusie provinciaal beleid

Bij onderhavig initiatief wordt een compensatie geleverd voor de stedelijke ontwikkeling in het buitengebied conform de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. In eerdere procedures waarbij de ontwikkelingen (qua functie) al voorlagen bij de provincie gaf geen reden voor de provincie om inhoudelijk te reageren op de plannen. Enkel is naar aanleiding van een reactie van de provincie de provinciale begrenzing voor locatie A gewijzigd.

Op 11 maart 2014 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besloten een wijziging aan te brengen aan de noordkant van de Kouwe Noord zodat het onderhavig perceel onderdeel uit maakt van het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Het besluit is vastgelegd in de Wijziging Verordening ruimte 2014 in verband met plan De Kouwe Noord Bredeweg Geffen, Maasdonk.

De gewenste kwaliteitsbijdrage is verzekerd door een anterieure overeenkomst (2x) die met beide initiatiefnemers is aangegaan. De kwaliteitsbijdrage wordt geleverd door een storting van een financiële bijdrage in het Groenfonds Geffen-Oss.

Een goede landschappelijke en architectonische inpassing is uitgangspunt van het plan-voornemen. Onderdeel van de toelichting is een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke structuur en de inpassing daarin van de bestaande en nieuwe woningen in het plangebied. Door middel van een inrichtingsvoorstel is een en ander ook geïllustreerd, zie daarvoor 3.5.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij het beleid zoals verwoord in de provinciale Verordening Ruimte.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 bestemmingsplan

Het planvoornemen gaat uit van de realisering van 7 woningen in nu nog agrarisch gebied op de hoek De Kouwe Noord en Bredeweg en de realisering van 1 woning aan De Kouwe Noord.. Het gebruik van de gronden voor woondoeleinden en de bouw van burgerwoningen is conform het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

In deze toelichting wordt de gewenste herziening van de bestemmingsregeling afgewogen.

5.4.2 Uitwerking visie Tussengebied Geffen-Oss

Als nadere uitwerking van het provinciale Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss is door de gemeente Maasdonk destijds de Visie tussengebied Geffen – Oss opgesteld. De visie moet een kader scheppen, waarbinnen te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen.

De visie zet in op versterking van de landschappelijke en ecologische structuur, van de recreatieve structuur en van de bebouwingsstructuur. In het kader van de landschappelijke en ecologische structuur, wordt in de omgeving van het plangebied, rond Bredeweg en Bergstraat voorzien in het toevoegen van landschappelijke beplanting.

Voor versterking van de bebouwingsstructuur zijn zoekgebieden voor woningbouw aangegeven. Als een dergelijk zoekgebied is ook de zone rond Bredeweg en Bergstraat aangewezen. In dit zoekgebied kan de bebouwing op enkele plaatsen worden aangevuld met clusters woningen. Randvoorwaarde daarbij is dat de nodige openingen worden bewaard, met zicht op het achterliggende buitengebied. Het plangebied is gelegen in het zoekgebied rond Bredeweg en Bergstraat. De kwaliteit van het aangrenzende buitengebied betreft vooral de openheid ervan.

Bij verkoop van de 8 kavels die met dit plan mogelijk worden gemaakt, wordt een financiële bijdrage gestort in het groenfonds van de Visie Geffen-Oss. Het groenfonds wordt geheel ingezet voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied tussen Geffen en Oss.

Hoofdstuk 6 Verantwoording

6.1 Ruimtelijk beleid, doorwerking Verordening ruimte 2014

Het planvoornemen is uitdrukkelijk onderdeel van de verdere uitvoering van de plannen, zoals die zijn beschreven in de Uitwerking visie tussengebied Geffen-Oss. Door B en W van de gemeente Maasdonk is dan ook reeds ingestemd met deze locaties en het plan-voornemen om daarop extra woningen te bouwen.

De uitgegeven bouwmogelijkheden die verwoord zijn in de regels en de verbeelding van dit plan stemmen overeen met de kwaliteitsbijdrage die is/wordt geleverd voor de nieuw te bouwen woningen.

6.2 Milieu- en omgevingsaspecten

ALGEMEEN: verschillende (milieu) onderzoeken zijn in het kader van een eerdere planologische procedure uitgevoerd en daarom gedateerd. Omdat er op de verschillende percelen sindsdien geen andere functies zijn uitgeoefend of werkzaamheden hebben plaats gevonden die voor onderzoek relevant zijn, is uitgangspunt om de onderzoeken niet te actualiseren. Enkel voor geluid (spoor en weg) heeft een actualisatie plaats gehad.

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering (§ 6.2.1)
- Bodem (§ 6.2.2)
- Externe veiligheid (§ 6.2.3)
- Geurhinder: agrarisch (§ 6.2.4)
- Geur: industrieel (§ 6.2.5)
- Luchtkwaliteit (§ 6.2.6)
- Mobiliteit en parkeren (§ 6.2.7)
- Straling (§ 6.2.8)
- Water (§ 6.2.9)
- Weg-, spoor-, en industrielawaai (§ 6.2.11)
- Archeologie en cultuurhistorie (§ 6.2.12)
- Gezondheid (PM)

6.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uitvoeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die van invloed zijn voor het bestemmingsplan.

6.2.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden

het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Gelet op het voormalige agrarische gebruik en het voorgenomen gebruik voor wonen wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien. Derhalve zijn het 'Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740 De Kouwe Noord ong., Geffen' (Milieu Adviesbureau, 2011), Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, verkennend bodemonderzoek De Kouwe Noord 14 te Geffen, oktober 2006 en het 'Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740 De Kouwe Noord 3, Geffen' (Milieu Adviesbureau, 2011) uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn opgenomen in respectievelijk bijlage 3, 4 en 5. In alle onderzoeken wordt geconcludeerd dat de hypothese dat sprake is van een 'grootschalige onverdachte locatie' kan worden aanvaard. Zowel de boven- als de ondergrond zijn niet verontreinigd met de onderzoeksparameters en voldoen daarmee aan de bodemfunctieklassen wonen. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk. Voor de bestemmingswijziging en de mogelijk hierop volgende bouwplannen op de percelen gelden er geen directe belemmeringen uit het oogpunt van bodemgesteldheid. Er gelden evenmin gebruiksbeperkingen voor de locaties.

6.2.3 Externe veiligheid

Rijkskader

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Eenzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn aangegeven als risicovolle bedrijven in de gemeente Oss en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In of nabij het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Wel is in de nabijheid van het plangebied de spoorlijn Nijmegen-Oss gelegen. Op basis van de signaleringskaart is het plangebied gelegen binnen het beoordelingsgebied van de spoorlijn Nijmegen-Oss. Dit is ook aanleiding geweest om een kwalitatieve onderbouwing op te stellen voor het groepsrisico van onderhavig planvoornemen (Cauberg-Huygen, februari 2013). De bijbehorende notitie is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

Uit de onderbouwing kan worden opgemaakt dat de spoorlijn Nijmegen-Oss onderdeel uitmaakt van het Basisnet spoor. In een voortraject is reeds geconstateerd dat conform de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de PR ^{10 -6}-contour langs deze spoorlijn 0 m bedraagt. Ten aanzien van het groepsrisico van Basisnet spoor blijkt dat het GR kleiner of gelijk is aan 0,3*OW.

6.2.4 Geurhinder: agrarisch

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

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

- de burger beschermen tegen geurhinder
- de veehouderijen niet onnodig beperken

ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

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

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij naar de 'Omgekeerde werking' (ROBA advies, maart 2013). Het onderzoek is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting.

Op basis van het geuronderzoek kan geconcludeerd worden dat de geurcontouren van de veehouderijen in de omgeving niet over het plangebied zijn gelegen. De belangen van de veehouderijen worden dan ook niet geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Verder is de geurbelasting op het plangebied laag. Dit geldt voor zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting. Het leefklimaat wordt beoordeeld als goed op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

De belangen van omliggende veehouderijen worden bij ontwikkeling van het plangebied niet geschaad, Verder is er sprake van een goed leefklimaat in het plangebied. Het ontwikkelen van de woningen in het plangebied aan de Kouwe Noord / Bredeweg kan op grond van het aspect geurhinder dan ook worden toegestaan.

Overige bedrijven

In de nabije omgeving van het plangebied zijn verder geen (reguliere) bedrijven gelegen. Het planvoornemen ondervindt daardoor geen hinder van bedrijfsactiviteiten. Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitoefent op bedrijven in de omgeving.

6.2.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien 8 nieuwe woningen worden opgericht. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

6.2.7 Mobiliteit en parkeren

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie wordt uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg wordt de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden. De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota's Parkeernormen gemeente Oss en in de nota Parkeernormen voor woonwijken geven aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

De woningbouw zal leiden tot een kleine toename in het aantal verkeersbewegingen ter plekke. Gemiddeld mag per woning uitgegaan worden van 5 verkeersbewegingen per etmaal (ervaringsgegeven). De totale toename van het aantal verkeersbewegingen bedraagt daarmee 40 per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen worden voornamelijk over de Bredeweg afgewikkeld. De

toename in verkeersbewegingen is dermate gering, dat de invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse verwaarloosbaar klein is. Voor De Kouwe Noord is geen toename voorzien.

Parkeren ten behoeve van de 8 nieuwe woningen vindt geheel plaats op eigen terrein, zoals dat ook bij de bestaande woningen in de omgeving reeds het geval is. Aangezien het grotere vrijstaande woningen betreft, wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Hiervoor bieden de royale percelen voldoende ruimte. Bij de realisering van de woningen zal erop worden toegezien dat per woning op eigen terrein tenminste opstelruimte voor 2 personenauto's wordt gerealiseerd.

6.2.9 Water (LOCATIE A, B EN C)

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

De gemeente Oss heeft in 2012 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het "verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan" (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGRP een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Waterhuishoudkundige situatie

Met de Wateratlas biedt de provincie een eerste indruk van de waterhuishoudkundige relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod komen. De informatie uit de Wateratlas kan gebruikt worden als startpunt voor het proces van de Watertoets en is een hulpmiddel als een ruimtelijk plan moet worden gewijzigd vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen.

Op de Waterkansenkaart is onder andere de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) aangegeven. Deze bevindt zich ter plaatse van het plangebied op 60 tot 80 cm beneden maaiveld. Deze GHG indiceert conform de waterkansenkaart dat het ruimtebeslag dat nodig is voor waterberging niet groot zal zijn. Hoe hoger de GHG, hoe meer maatregelen nodig zijn. De GHG ter plaatse ligt zoals aangegeven relatief laag (60 tot 80 cm beneden maaiveld).

De percelen zijn niet direct gelegen aan leggerwatergangen.

De percelen zijn gelegen in een mechanisch gerioleerd gebied dat afvoert op het gemengde rioleringsstelsel van Geffen. In overleg met de rioleringsbeheerder (GIBOR gemeente Oss) zal bekeken worden op welke wijze en onder welke voorwaarden het afvalwater aan de dichtbijzijnde riolering kan worden aangesloten door uitbreiding van de mechanische riolering en of het vrijvalstelsel..

Invloed van het planvoornemen

Algemeen

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap een beleid t.a.v. afvoer van hemelwater bij nieuwe plannen zoals verwoord in de Algemene Regels Keur 2015 (www.brabantkeur.nl). Voor toename tot 2000 m² is vrijstelling op de keur van toepassing en voor toename van 2000 tot 10.000 m² wanneer voldoende compenserende maatregelen zijn getroffen ($m_3 = m_2 \times \text{factor} \times 0,06$). Omdat geen gemeentelijk regenwaterriool aanwezig is gelden de uitgangspunten van de keur, met een minimale regenwaterberging van 10 mm gerelateerd aan het verharde oppervlak conform het Plan gemeentelijke watertaken.

Eventueel gebruik van hemelwater is ter overweging van de eigenaren. Bij infiltratie binnen het plangebied moet rekening worden gehouden met de hoge GHG. Mogelijkheden voor waterberging zijn aanwezig, in combinatie met lozing op het oppervlaktewater via afstroming. Gelet op de afkoppeling van het hemelwater en de buffering/infiltratie daarvan ter plaatse zullen bij de realisering van de woningen alleen niet-uitlogbare (bouw)materialen gebruikt worden.

Locatie hoek De Kouwe Noord-Bredeweg

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van 5 nieuwe woningen met bijgebouwen. De nieuwe bebouwing en bestrating zijn van invloed op het totale waterbergende vermogen ter plekke. Het totale verharde oppervlak in de nieuwe situatie zal circa 1.750 m² zijn (circa 350 m² aan bebouwing en verharding per woning).

Benodigde berging gekoppeld aan infiltratievoorzieningen voor dit gebied totaal bedraagt (bij factor 1) $1750 \times 1 \times 0,06 = 105 \text{ m}^3$. Wij adviseren om de verantwoordelijkheid per individueel perceel op te nemen en een berging van 21 m³ per woning te realiseren. Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken, moet de infiltratievoorziening boven de GHG (deze ligt 60 tot 80 cm beneden maaiveld) worden aangelegd. Het maaiveld ligt ter plaatse circa 5 meter boven N.A.P.

In de benodigde bergingscapaciteit zal worden voorzien door de aanleg van enkele zaksloten. Binnen de verkaveling wordt ter plaatse van de doorzichten voorzien in zaksloten met een voldoende groot oppervlak. Vanuit de bergingsvoorzieningen zal het water worden geïnfiltreerd in de bodem. De bodem ter plaatse bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden, met leemarm en zwak lemig fijn zand. Infiltratie is hier mogelijk. De zaksloten zullen onderdeel uitmaken van de als weiland in gebruik blijvende perceelsgedeelten en als zodanig door de eigenaren van deze perceelsgedeelten beheerd (moeten) worden. De zaksloten kunnen bij hevige buien eventueel afvoeren naar watergangen richting hoofdwatgang van waterschap Aa en Maas (ten noorden van plangebied). Aansluitingen dienen in overleg met het waterschap te worden gerealiseerd.

Locatie bij De Kouwe Noord 3

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van 1 nieuwe woning met bijgebouwen. Daarnaast wordt circa 350 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. De nieuwe bebouwing en bestrating zijn van invloed op het totale waterbergende vermogen ter plekke. Het totale verharde oppervlak (bebouwing en verharding) in de nieuwe situatie zal circa 350 m² zijn. Strikt genomen is door de in het verleden uitgevoerde sloop van oude stallen op deze locatie al sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen en is er vanuit het waterschap geen compensatie nodig. Vanuit de gemeentelijke eisen (minimaal 10 mm bij (ver)nieuwbouw) om de parallel te trekken met de locatie Kouwenoord/Bredeweg wordt ook hier uitgegaan van minimaal 21 m³.

Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken, moet de infiltratievoorziening boven de GHG (deze ligt 60 tot 80 cm beneden maaiveld) worden aangelegd. Het maaiveld ligt ter plaatse circa 5 meter boven N.A.P.

In de benodigde bergingscapaciteit zal worden voorzien door de aanleg van een poel. In totaal zal het oppervlak aan waterbergende voorzieningen circa 41 m² bedragen. Vanuit de bergingsvoorzieningen zal het water worden geïnfiltreerd in de bodem. De bodem ter plaatse bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden, met leemarm en zwak lemig fijn zand. Infiltratie is hier mogelijk.

Locatie C aan de Bredeweg (vigerend bestemmingsplan, 2 wooneenheden)

Ook hier houden we 350 m² aan per woning. Dit betekent voor deze locatie ($2 \times 350 \text{ m}^2 =$) 700 (bij factor 1) $700 \times 1 \times 0,06 = 42 \text{ m}^3$.

Hier wordt geadviseerd aan te sluiten op het hiervoor eerder gegeven advies inzake de berging.

Totaal

Voor de drie locaties samen betekent dit dus $42 + 21 + 105 = 168 \text{ m}^3$. Wij adviseren om de verantwoordelijkheid per individueel perceel op te nemen en een berging van 21 m³ per woning te realiseren.

6.2.11 Weg-, spoor-, en industrielawaai

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

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota "Geluidskwaliteit in de leefomgeving" vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er 'rustige gebieden', 'dynamische gebieden' en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezonde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

- Locatie A en B

In december 2015 en januari 2016 (zie bijlage 9) is het 'oude' geluidonderzoek geactualiseerd. Het Adviesbureau VanderBoom geeft de volgende conclusie in haar rapport van 5 januari 2016:

Uit het onderzoek blijkt dat in geen van de rekenpunten de grenswaarde voor zowel wegverkeer als railverkeer wordt overschreden. Er hoeft daarom in geen van de rekenpunten een gecumuleerde geluidbelasting te worden vastgesteld.

Er dient wel een besluit hogere waarde te worden genomen voor deze zes woningen.

- Locatie C

De woningen liggen op aanzienlijk grotere afstand uit de as van de Bredeweg de 48 dB-geluidscontour. De normen zoals die in de Wgh zijn weergegeven, worden derhalve niet overschreden. Het aspect geluidshinder vormt, voor de onderhavige ontwikkeling, geen belemmering.

6.2.12 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart van de gemeente Maasdonk aangeduid als zijnde een locatie met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierdoor bestaat een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Aangezien er in onderhavig geval sprake is van aanzienlijke bouwwerkzaamheden en een hoge verwachtingswaarde, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er moet een quickscan archeologie

worden uitgevoerd waarbij de archeologische verwachting in beeld wordt gebracht. Hierbij dient te worden gekeken naar historisch grondgebruik, geologische en bodemkundige informatie en bekende archeologische gegevens. Uit de quickscan moet blijken of er nog nader onderzoek moet plaatsvinden (verkennd booronderzoek) of dat de locatie voor de betreffende ontwikkeling kan worden vrijgegeven (eventueel met archeologische begeleiding).

Inmiddels is het 'Archeologisch bureauonderzoek en verkennd booronderzoek Brede-weg/De Kouwe Noord te Geffen gemeente Maasdonk' (Econsultancy, 2011) uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 en 2 bij deze toelichting. Op basis van dit onderzoek en de daaruit voortvloeiende archeologische verwachtingswaarde is het volgende selectie-advies opgesteld:

- Locatie A:

op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het westelijk plangebied gedeeltelijk vrij te geven. De zuidelijke helft en de oostelijke helft zijn dusdanig verstoord, dat er geen archeologische resten meer in situ worden verwacht. Dit gedeelte kan daarom vrij worden gegeven voor verdere ontwikkeling. Omdat de versturende ingrepen zich ook in het onverstoorde gedeelte bevinden, wordt voor het overige, onverstoord gedeelte van dit plangebied, een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw van de woning geadviseerd;

- Locatie B:

op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het oostelijk plangebied een dubbelbestemming te geven. Het centrale deel van dit plangebied wordt niet bebouwd en zal daarom een landbouwbestemming krijgen. Voor het overige deel van het oostelijk plangebied wordt geadviseerd om het gebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P);

bovenstaande aanbeveling is destijds voorgelegd aan het bevoegd gezag, de gemeente Maasdonk. De beoordeling is uitgevoerd door Monumentenhuis Brabant, die het advies gedeeltelijk heeft overgenomen. Voor de plangebieden waarbinnen planontwikkeling is voorzien is met het advies om vervolgonderzoek uit te voeren ingestemd. Tevens is het advies om het (verstoord) zuidelijke en westelijke deel van het westelijk plangebied vrij te geven, overgenomen. Er is ook ingestemd met een proefsleuvenonderzoek in het oostelijk plangebied. In plaats van de aanbevolen archeologische begeleiding in het westelijk plangebied kan het vervolgonderzoek van het westelijk plangebied samenvallen met het vervolgonderzoek van het oostelijk plangebied in de vorm van een proefsleuf.

Verder wordt voor de tussenliggende gebiedsdelen van het oostelijk plangebied waar een landbouwbestemming is voorzien, een dubbelbestemming geadviseerd.

- Locatie C:

Overgenomen uit vigerend bestemmingsplan:

Ter plaatse van de onderzoekslocatie kan niet op voorhand worden uitgesloten dat er archeologische resten bevinden. Deze waarden zullen worden beschermd middels het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met hieraan een omgevingsvergunning gekoppeld.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

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

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

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Planopzet

De gronden binnen het plangebied waar ontwikkelingen zijn voorzien, zijn in eigendom van twee particuliere initiatiefnemers. Binnen het plangebied worden in totaal acht nieuwe woningen gebouwd.

8.2 Tijdsplanning

De woningen kunnen in principe gerealiseerd worden vanaf het moment dat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld.

8.3 Financiële haalbaarheid

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van twee ontwikkelende partijen. Met deze partijen heeft de gemeente anterieure overeenkomsten gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemers. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering teneinde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening heeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, middels de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

De tevens door de provincie vereiste kwaliteitsslag voor stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied is tevens verzekerd door het aangaan van de twee anterieure overeenkomsten met beide initiatiefnemers. Deze financieel bijdragen worden gestort in het groenfonds Geffen-Oss en worden aangewend voor kwalitatieve verbeteringsslag in het buitengebied tussen Geffen en Oss.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Vooroverleg

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

Ook heeft het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegen in de zomer van 2016. Er is één zienswijze ingekomen die niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 december 2016.