

BESTEMMINGSPLAN

Kom Geffen - 2016

Toelichting



Bestemmingsplan Kom Geffen – 2016

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis	10
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	11
2.3	Functionele karakteristiek	13
2.4	Wonen	13
2.5	Verkeer en parkeren	15
2.6	Water en Groen	16
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	18
3.1	Beoogde situatie	18
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	18
3.3	Functionele karakteristiek	21
3.4	Wonen	22
3.5	Verkeer en parkeren	22
3.6	Groen en water	23
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Regels	25
Hoofdstuk 5	Beleidskader en programma	29
5.1	Wettelijk kader	29
5.2	Rijksbeleid	31
5.3	Provinciaal beleid	34
5.4	Gemeentelijk beleid	36
Hoofdstuk 6	Verantwoording	42
6.1	Ruimtelijk beleid, doorwerking Verordening ruimte 2012	42
6.2	Milieu- en omgevingsaspecten	43
6.3	Waarden	48
6.4	Defensie	50
6.5	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	50
Hoofdstuk 7	Handhaving	51
7.1	Beleidskader	51
7.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	51
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	52
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	53
8.1	Conserverend karakter	53
8.2	Nieuwe ontwikkelingen	53
8.3	Conclusie	54
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
9.1	Inspraak en vooroverleg	55
9.2	Zienswijzeprocedure	55

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Kom Geffen – 2016

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening voor de bebouwde kom van Geffen.

De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste één maal in de tien jaar worden herzien.

De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld.

De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen, actueel beleid is nog niet verankerd, er kunnen projecten mogelijk zijn gemaakt in de vorm van afwijkingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt en de grote diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

Het bestemmingsplan heeft als basis een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat de huidige bestaande ruimtelijke situatie is vastgelegd en is voorzien van een passende regelset.

De afgelopen jaren (2008-2015) zijn veel plannen die in de jaren daarvoor zijn ontwikkeld, uitgewerkt. Voorbeelden zijn de beide Centrumplannen Noord en Zuid en de Verlengde de Run. Deze 'losse' plannen (partiële herzieningen) worden één op één opgenomen en vertaald in dit bestemmingsplan voor de kom Geffen. Een overzicht van deze plannen is opgenomen in paragraaf 1.3.

De kom Geffen was onderdeel van het bestemmingsplan "Kernen Maasdonk". Sinds de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2015 behoort de kern Geffen bij de gemeente Oss. Met dit bestemmingsplan wordt daarom een meer uniforme regeling beoogd conform de Osse standaard.

Verder wordt dit bestemmingsplan toegespitst op de huidige provinciale regelgeving zoals met name verwoord in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

1.2 Begrenzing plangebied

Bij het begrenzen van het plangebied is de plangrens van het bestemmingsplan "Kernen Maasdonk" als uitgangspunt genomen. Een vergelijking met de bestaande ruimtelijke situatie heeft tot aanpassing van deze plangrens geleid.

Aan de zuidwestzijde van de kern is de nieuwbouwbuurt Verlengde De Run aan het plangebied toegevoegd. Het bestemmingsplan "Verlengde De Run" is vastgesteld in 2008 en is inmiddels nagenoeg volledig gerealiseerd. De plangrens is hier gelijk gelegd aan de straat Molengraaf en aan de Groenstraat.

Ook aan de noordoostzijde is de plangrens aangepast. Een kleine uitbreiding van het bedrijventerrein tussen de Bredeweg en de Leiweg wordt bij het plangebied van de bebouwde kern opgenomen. Verder is de grens tussen het bestemmingsplan "Buitengebied" en het bestemmingsplan "Kom Geffen" op enkele plaatsen enigszins verlegd. Zo is in het zuidelijk deel het fietspad, dat parallel aan de Heesterseweg loopt, binnen het plangebied gelegd.

Het plangebied omvat in feite het dorp (het zogenaamde stedelijk gebied) Geffen.



Plangebied Kom Geffen – 2016

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan “Kom Geffen – 2016” gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Kernen Maasdonk	01-08-2007
Centrumplan Noord Geffen	24-10-2011
Centrumplan Zuid Geffen	06-11-2012
Centrumplan Zuid Geffen, herziening Mooi Geffen	25-02-2014
De Verlengde De Run	01-01-2008
De Verlengde De Run, herziening Den Herd	19-02-2013

Kernen Maasdonk, herziening Smidse 6, 8, 10, 12 en 17 Geffen	26-06-2012
Kernen Maasdonk, herziening Leiweg 6 Geffen	24-09-2013
Kernen Maasdonk, herziening Dorpstraat 48-50	06-11-2012
Kernen Maasdonk, herziening Heesterseweg 1 Geffen	31-05-2011
Kernen Maasdonk, herziening Heesterseweg 9 Geffen	08-07-2014
Kernen Maasdonk, herziening Veldstraat 14 Geffen	23-11-2010
Kernen Maasdonk, zijperceel Veldstraat 38 Geffen	28-09-2010

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Geffen ligt aan de westzijde van de gemeente Oss. Het behoort samen met de kernen Oss en Berghem tot het stedelijk concentratiegebied. De ligging tussen de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen en de snelweg A59 onderstreept dit. Wat betreft inwonertal vormt Geffen de derde grootste kern van de gemeente Oss.

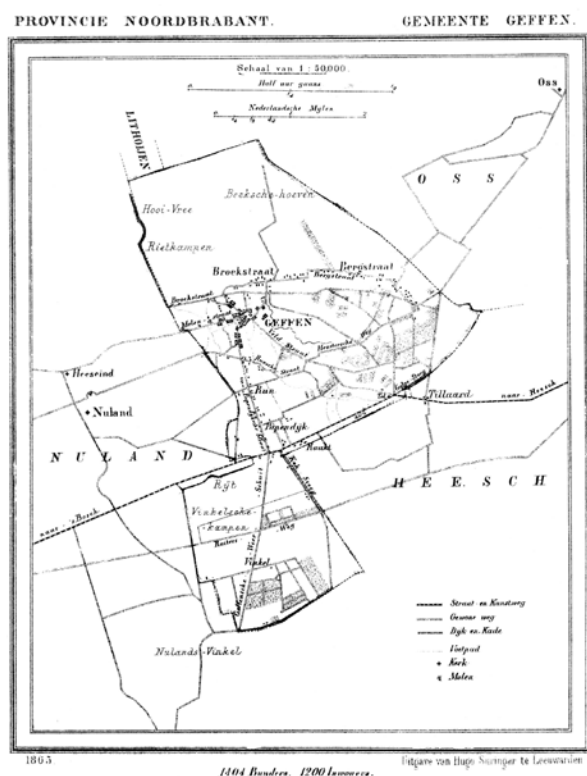
Geffen is ontstaan op de overgang van de hoger gelegen zandgronden in het zuiden, naar het lager gelegen rivierengebied van de Maas aan de noordzijde. Langs een stelsel van paden en wegen ontstonden agrarische bebouwingsclusters en -linten.

Het centrum van Geffen ontstond rondom de kerk aan de Kerkstraat. Aan deze straat en de daarop aansluitende Dorpsstraat en Molenstraat werden onder andere een pastorie, klooster, gemeentehuis, brouwerij, café en postkantoor gebouwd. Rond de dorpspomp op de kruising Kerkstraat – Dorpsstraat, zijn nog steeds veel karakteristieke panden te vinden. De meeste van de oorspronkelijke wegen komen uit op de Dorpsstraat – Kloosterstraat, de belangrijkste doorgaande route binnen de dorpskern.

Lange tijd groeide Geffen 'kavel voor kavel' door uitbreiding en verdichting van de bebouwingsclusters en -linten. Halverwege de 20^e eeuw kregen de uitbreidingen een meer grootschalig karakter. De ruimten tussen de bebouwingslinten werden langzaam maar zeker ingevuld met planmatig opgezette woonbuurten.

In de jaren zestig is er een nieuw centrum gecreëerd. Het gemeentehuis werd verplaatst naar een plek nabij de Dorpsstraat. Tussen het gemeentehuis en de Dorpsstraat werd het Dorpsplein aangelegd met daaromheen verschillende voorzieningen. Recentelijk is met het Centrumplan Zuid en Noord een herstructurering en inbreiding van twee gebieden binnen de bestaande kern in gang gezet.

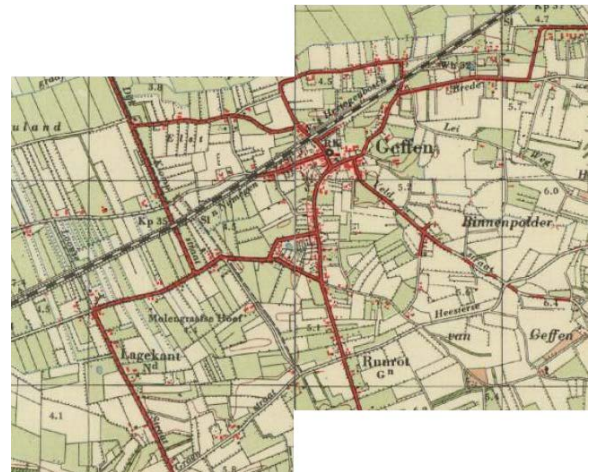
Deze ontwikkeling is zichtbaar op navolgende uitsneden uit topografische kaarten, die een beeld geven van de ontstaansgeschiedenis van Geffen vanaf 1865 tot 2005.



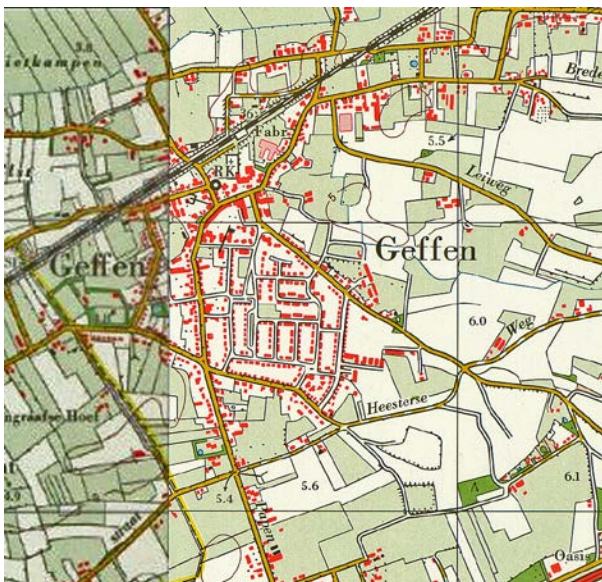
Afbeelding Kuiperskaart Geffen 1865



Topografische kaart Geffen 1868



Topografische kaart Geffen 1956



Topografische kaart Geffen 1978



Topografische kaart Geffen 2005

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

De structuur van Geffen is een samensmelting van oud en nieuw. De oorspronkelijke wegenstructuur is nog in belangrijke mate aanwezig. De oude wegen als de Papendijk - Dorpsstraat, Molenstraat, Broekstraat, Kloosterstraat en Veldstraat kwamen uit bij de kerk. De historische dorpskern is in de bebouwing rondom de kerk nog goed herkenbaar. Ook de Bredeweg, Leiweg, Runrotstraat en de Heesterseweg zijn nog steeds herkenbaar in het huidige stratenpatroon.

Het meest bepalende lint van Geffen is de Papendijk-Dorpsstraat-Kloosterstraat. Het is een langgerekt lint dat loopt vanaf de zuidrand tot aan de noordelijke dorpsrand. Vanuit het zuiden verloopt het ruime profiel met diepe voortuinen naar een meer besloten profiel met bebouwing direct aan de straat. Aan deze route staat nog enige oude agrarische bebouwing. De meest karakteristieke bebouwing is te vinden nabij de Kerkstraat en Kloosterstraat.

De Kerkstraat loopt in noordelijke richting voorbij de spoorlijn en gaat over in het buitengebied. Het hoogteverschil tussen kern en buitengebied is ter plaatse goed te zien.

In de jaren zestig is er een nieuw centrum gevormd rondom het Dorpsplein. Het plein ligt ten zuiden van de historische kern en aan de Dorpsstraat. Hier staat ook het voormalige gemeentehuis van Geffen en Maasdonk. Rondom het plein en aan de Dorpsstraat liggen de meeste voorzieningen. Het plein fungeert vooral als parkeervoorziening en biedt ruimte voor een kleine weekmarkt, kermis en andere evenementen. Recent is de supermarkt uitgebreid. Deze supermarkt is gevestigd schuin achter het gemeentehuis. De supermarkt maakt deel uit van het herontwikkelingsplan Centrum-zuid.

Aan de oude Veldstraat is nog nauwelijks agrarische bebouwing te vinden. Wel bijzonder in deze straat is de zichtlijn op de kerk. De straat buigt voor het verzorgingscentrum De Heegt af, loopt om het klooster heen en sluit daar aan op de Kloosterstraat.

Aanvankelijk stond er vooral bebouwing rondom de kerk en aan de bebouwingslinten. Langzaam aan werden de linten verdicht. De eerste uitleg van Geffen vond plaats aan de westzijde van de Dorpsstraat. Direct na de tweede wereldoorlog ontwikkelde de kern zich in de richting van de Molenstraat en de Vlijmstraat. Aan de Molenstraat is een van de eerste projectgerichte woningbouw gerealiseerd. In het vervolg van de jaren vijftig en zestig kwamen er woningen aan de Van Coothstraat en Pastoor van de Kampstraat.

Vanaf de jaren zestig breidde Geffen uit in zuidoostelijke richting tot aan de Runrotstraat. Eerst direct aansluitend op de Dorpsstraat en het nieuwe Dorpsplein, en in de jaren zeventig verder richting Veldstraat. Dit gebied is herkenbaar aan de rechthoekige verkaveling. Eerst kwamen er vooral vrijstaande woningen en tweekappers. Later zijn er ook aaneengebouwde woningen toegevoegd. In de jaren '80 en '90 is aan de andere zijde van de Veldstraat, tot aan de Leiweg, gebouwd. Veel woningen zijn hier aaneengebouwd. De uitbreidingen gingen daarna verder in de zuidelijke richting, maar nog steeds binnen het oorspronkelijke wegenpatroon.

De laatste uitbreiding, woonwijk 'de Verlengde de Run', met straatnamen zoals Den Oven en Den Herd, vond plaats tussen de Papendijk en de Molengraaf. Er is veelal gebouwd volgens de stedenbouwkundige principes van het moment. Dit heeft geresulteerd in een aaneenschakeling van verschillende buurtjes met een eigen uitstraling en sfeer. Tegenwoordig vormt De Molengraaf de harde westelijke grens van de kern Geffen. Aan de oostzijde is die grens minder scherp. De spoorlijn vormt aan de noordzijde de begrenzing van de bebouwde kom van Geffen. In het zuidelijk deel blijft de oude Heesterseweg de duidelijke grens tussen kern en buitengebied.



Afbeelding ruimtelijke structuur Geffen

2.3 Functionele karakteristiek

Geffen beschikt niet over een duidelijk begreind centrum. De bewoners beschouwen het deel van de Dorpsstraat vanaf de Vlijmdstraat tot aan het nieuwe multifunctioneel centrum 'De Koppellinck', aan de Kloosterstraat, als centrum. De meeste horeca en winkelveorzieningen zijn daar gevestigd. Ook aan de Kerkstraat, tegenover de kerk, is horeca en detailhandel aanwezig.

Het zwaartepunt van het centrum is het Dorpsplein. Daar staat het voormalig gemeentehuis van de gemeente Maasdonk. Het dorpsplein is voor een belangrijk deel ingericht als parkeerplaats. Dit plein biedt ruimte aan de weekmarkt en aan evenementen. In de directe nabijheid ligt de recent uitgebreide supermarkt van Geffen.

Het gebouw De Koppellinck is een verenigingsgebouw waarin een basisschool en een peuterspeelzaal is gevestigd. Daarnaast huisvest het gebouw diverse verenigingen en is er een speelzaal. In het middendeel van het gebouw bevindt zich de centrale ruimte die voor meerdere activiteiten inzetbaar is. Tegenover De Koppellinck staat het verzorgingshuis De Heegt en 'Het Oude Klooster' dat voornamelijk wordt gebruikt als ontmoetingscentrum voor de ouderen. Andere zorgvoorzieningen liggen verspreid door het dorp.

Aan de westzijde van Geffen ligt een grote sportaccommodatie. Op het sportterrein de Biescamp hebben de voetbalvereniging, de tennisvereniging en handbalvereniging KPJ hun thuisbases. De sporthal De Geer staat als een zelfstandige voorziening in de woonomgeving aan de Elzendreef. De sporthal wordt voornamelijk gebruikt door korfbalvereniging Be Quick uit Nuland. Aangrenzend aan sportterrein de Biescamp ligt een agrarisch bedrijf. Het gaat hier om een tuinbouwbedrijf.

Aan de ooststrand van de bebouwde kom liggen de bedrijventerreinen 't Veld en Leiweg. Op deze terreinen bevindt zich relatief lichte bedrijvigheid. In het verleden zijn hier diverse bedrijfswoningen opgericht. De rest van het plangebied bestaat voor het grootste deel uit monofunctionele woonbuurten. Er wordt gewoond, eventueel in combinatie met een aan huis verbonden beroep.

2.4 Wonen

Bevolking

Geffen maakte tot en met 31 december 2014 deel uit van de gemeente Maasdonk. Door herindeling met de gemeente Oss en 's-Hertogenbosch is de gemeente Maasdonk per 1 januari 2015 opgeheven. Ten tijde van de toetreding van Geffen tot de gemeente Oss op 01-01-2015, telde Geffen 4.631 inwoners verdeeld over 1.784 huishoudens. Na Oss en Berghem is Geffen daarmee de 3^{de} grote kern binnen de gemeente Oss.

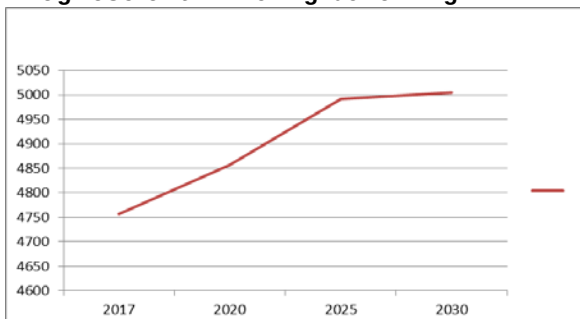
In vergelijking met de hele gemeente Oss is de bevolking van Geffen iets jonger. In de gehele gemeente Oss neemt het aandeel jeugd af, zo ook in Geffen.

Geffen	Aantal inwoners	0 tot 15 jaar %	15 tot 25 jaar %	25 tot 45 jaar %	45 tot 65 jaar %	65+ %
Geffen 2010	4600	19	13	24	31	14
Geffen 2012	4605	18	13	22	32	15
Geffen 2017	4752	16,7	12,4	21,9	31,0	18,2
Oss 2017	90.382	15,7	12	23,7	29,8	19,1

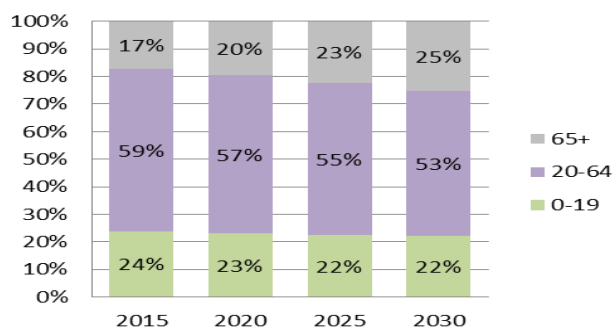
Prognose

In onderstaande tabel zijn de bevolkingsprognoses voor de gemeente Geffen weergegeven. Uit de bevolkingsprognose blijkt dat het aantal inwoners in Geffen de komende jaren nog zal stijgen met zo'n 250 inwoners.

Prognose ontwikkeling bevolking



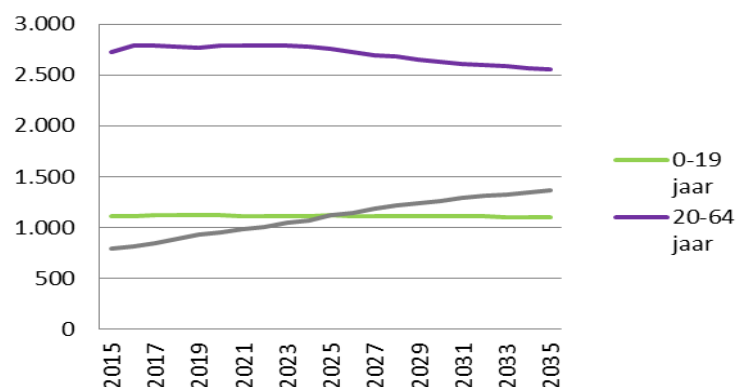
Prognose leeftijdsopbouw Geffen



In Geffen daalt het aantal jongeren van 24% naar 22% in 2030. Het gemiddelde van de gemeente Oss ligt in 2017 op 22% en in 2030 op 19,8%. Daarmee heeft Geffen een bovengemiddeld percentage jonge inwoners.

Voor de ouderen in Geffen liggen de percentages ongeveer gelijk met de gemiddelden van de gemeente Oss. Op dit moment is het percentage ouderen 18%. Dit percentage zal tot 2030 een behoorlijke stijging doormaken naar zo'n 25%. Het aantal ouderen in Geffen zal stijgen van zo'n 850 naar bijna 1.300 inwoners in 2030.

Prognose leeftijdsopbouw Geffen



7

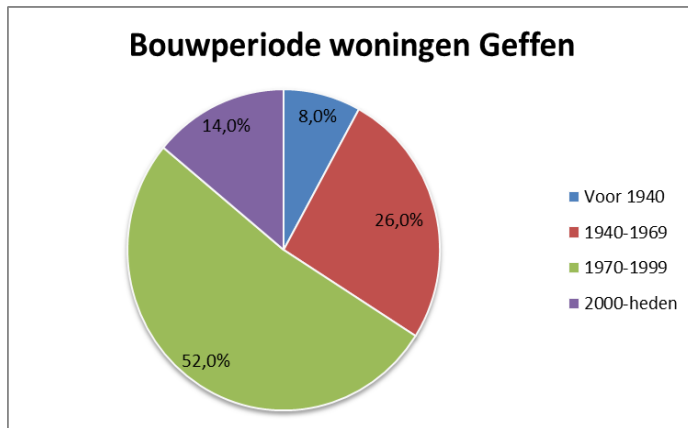
Woningvoorraad.

In Geffen staan ca. 1.900 woningen. Dit is ongeveer 5% van het totale aantal woningen in de gemeente Oss (ca. 39.142).

Slechts 8% van de woningen is gebouwd voor 1940. Na de Tweede Wereldoorlog kwam de woningbouwproductie flink op gang. Ongeveer 26% van de woningen is gebouwd in de periode 1940-1969 en circa 52% in de periode 1970-1999. De resterende 14% is gebouwd in de 21^e eeuw.

Wat beheervorm betreft is ca. 20% huur en 80% koop. Het aandeel huur is vergelijkbaar met dat van het de kern Lith, maar aanzienlijk lager dan dat van de overige kernen. Nagenoeg alle huurwoningen in Geffen zijn in eigendom bij Stichting Mooiland.

Het overgrote deel van de woningvoorraad in Geffen bestaat uit eengezinswoningen.



Woningbouwopgave.

Uitgangspunt voor de omvang van de woningbouwopgave voor de gemeente Oss is de provinciale bevolkings- en woningbouwprognose. Ofschoon de financieel-economische crisis achter de rug is en de woningmarkt zich ook in onze regio weer voorzichtig herstelt houden we voor de korte termijn, te weten 2016-2019, nog rekening met een lagere opgave dan de prognose, uitgewerkt in het van de prognose afgeleide model Oss. Dit model geeft de ondergrens van de woningbouwopgave aan. In werkelijkheid zal de opgave liggen binnen de bandbreedte van het model Oss en de prognose. De woningbouwopgave is verdeeld over het stedelijk gebied Oss-Berghem, het vml. landelijk gebied van de gemeente Oss en de kernen Lith en Geffen. In onderstaande tabel is de opgave voor de kern Geffen aangegeven.

bandbreedte toevoeging woningen Geffen				
periode	prognose model			capaciteit excl. Reservering
	2016	model Oss 2016	capaciteiten	pfm 2012
2016 t/m 2019	100	70	93	93
2020 t/m 2024	104	104	51	51
2025 t/m 2029	60	60	27	27
Totaal	264	234	171	171
Totaal 2016 t/m 2019	204	174	144	144

Uit deze tabel blijkt een woningbouwopgave met een bandbreedte van 70 tot 100 woningen voor de periode 2016-2019. Voor de periode tot en met 2024 ligt deze opgave tussen de 174 en 204 woningen. Voor de korte termijn sluit de beschikbare plancapaciteit aan op de opgave volgens de bandbreedte. Voor de langere termijn ontstaat er een tekort aan plancapaciteit.

2.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De oorspronkelijke wegenstructuur van Geffen is nog steeds aanwezig. De oude radiale verbindingen ontsluiten het centrum en de aanliggende woonbuurten. De belangrijkste interne route wordt gevormd door de Papendijk – Dorpsstraat - Kloosterstraat.

De Papendijk heeft voor Geffen een ontsluitende functie in de richting de snelweg. Bij de realisatie van de autosnelweg A59 heeft Geffen geen directe aansluiting gekregen op het hoofdverkeerswegennet. Via de Papendijk en de oude Rijksweg als parallelroute aan de A59 ligt ter hoogte van Nuland de aansluiting op de snelweg.

In oost-west richting vormt de Heesterseweg de belangrijkste verbinding met Oss. Een andere route die veel gebruikt wordt, loopt vanaf de Kloosterstraat via de Bredeweg en Bergstraat, en sluit vlakbij Oss aan op de Heesterseweg.

Het bedrijventerrein Leiweg ligt aan de oostzijde van het plangebied tussen de Bredeweg en de Leiweg, direct grenzend aan het buitengebied. Het bedrijventerrein 't Veld ligt ook aan de rand van de

kern, in de oksel van de Veldstraat en de Heesterseweg. De ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via de Heesterseweg.

De Papendijk en de Heesterseweg zijn in het verkeersveiligheidsplan van Geffen gekarakteriseerd als ontsluitingswegen. Alle overige wegen zijn aangemerkt als woonstraten en erftoegangswegen. Deze straten hebben primair een verblijfsfunctie.

Parkeren

Aan de Dorpsstraat en aan het Dorpsplein liggen de meeste voorzieningen. Het Dorpsplein biedt veel ruimte voor parkeren. Voorheen was het gemeentehuis en een supermarkt aan het plein gevestigd. Nu het gemeentehuis niet meer in gebruik is én omdat bezoekers van de supermarkt voor een belangrijk deel elders parkeren is de parkeerdruk op het Dorpsplein aanmerkelijk minder geworden. Vanwege de verspreide ligging van de voorzieningen vindt er ook veel parkeren plaats aan de Dorpsstraat. Daarnaast hebben grotere functies zoals een meubelwinkel of een horecabedrijf eigen parkeerruimte.

Sporthal De Geer en sportpark De Biescamp hebben een eigen parkeerplaats. Bij grote belangstelling voor voetbalwedstrijden wordt ook in de omgeving van het sportpark geparkeerd. Het parkeren bij de woningen gebeurt in het openbaar gebied en op eigen terrein.

Fietsen

Dwars door Geffen loopt de Snelfietsroute F59. Het is een fietsverbinding tussen 's-Hertogenbosch en Oss. Aan de westzijde van het dorp komt de route binnen bij de Pastoor van de Kampstraat en de Vlijmstraat, gaat door het centrum en verlaat Geffen via de Bredeweg. Buiten het centrum heeft de snelfietsroute een inrichting als een fietsstraat. In het centrum gaat de route over het bestaande wegprofiel.

Daarnaast behoort het fietspad van de Heesterseweg tot het primaire fietsnetwerk. Belangrijke interne verbindingen zijn Papendijk, Runrotstraat, Veldstraat, en Leiweg. Vanaf de Kerkstraat, over het spoor en Elst gaat een fietsverbinding het noordelijk buitengebied in.



Ontsluitingsroutes Geffen

2.6 Water en Groen

Groen

In Geffen is geen sprake van een duidelijke herkenbare groenstructuur. Wel is de historische structuur herkenbaar in het profiel van die wegen. De diepe voortuinen en de lanenbomen dragen voor een

belangrijk deel bij aan het beeld van die straten. Kenmerkend is de Coothstraat met een dubbele rij bomen in een groene berm. Ook de bomen aan de Molenstraat en Pastoor van de Kampstraat zijn beeldbepalend.

Een bijzonder element is de groene lob die vanaf de molen 'Zeldenrust' via de Elzendreef tot aan de Heegt reikt. In noord-zuid richting loopt de Lambertusstraat met langwerpige groenbermen met bomen daarin. In die groene as liggen speel- en sportvoorzieningen. In de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe woonstraten van De Schouw en De Oven wordt een relatie gezocht met het buitengebied. De speelvoorzieningen aan de Kam zijn opgenomen in het groen en sluiten aan op de groene spie van De Schouw.

Water

Zowel aan de oostzijde als aan de westzijde van het dorp liggen watergangen. Aan de westzijde vormt de waterloop aan de Molengraaf min of meer de grens van de kern. Aan de oostzijde slingert een watergang achter de Berkenboog, Elzendreef, Meidoornstraat en Leiweg om het woongebied. Zoals de straatnaam al aangeeft is het open water in De Wiel nog een oude dijkdoorbraak.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven die gehanteerd zijn in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan “Kom Geffen – 2016” is een herzieningsplan. Het overgrote deel van het plangebied wordt conserverend bestemd. De bestaande legale situatie en de vigerende bestemmingsplanregelingen vormen hiervoor het uitgangspunt.

Dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan wil niet zeggen dat de huidige situatie wordt ‘bevroren’. Beperkte ontwikkelingen (zoals uitbreiding van de bebouwing, aan huis gebonden activiteiten, beperkte functieverandering/-wisseling) zijn binnen de bestemmingen over het algemeen gewoon mogelijk. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan een passende regelset opgenomen. Deze regelset richt zich op het behoud van de centrum- en winkelvoorzieningen, terwijl het ook ruimere mogelijkheden biedt om van functie te wisselen.

Op een aantal plekken binnen het plangebied zijn bovendien nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het gaat om ontwikkelingen die al in eerdere bestemmingsplannen zijn mogelijk gemaakt, maar nog niet tot ontwikkeling zijn gekomen. Betreffende ontwikkelingen worden in de volgende paragraaf beschreven.

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

3.2.1 Behoud ruimtelijke karakteristiek

De bestaande ruimtelijke structuur van Geffen blijft onveranderd. Op een aantal plaatsen zijn wel ontwikkelingen voorzien maar dit heeft weinig gevolgen voor de ruimtelijke structuur.

In Geffen is een duidelijk onderscheid tussen de historisch gegroeide bebouwingslinten en de later ontwikkelde woonbuurten. De historische linten zijn nog steeds herkenbaar binnen het gebied. Aan deze straten is de bebouwing het meest divers. De veelal vrijstaande woningen dateren uit verschillende perioden. In het centrum is sprake van een dichte verkaveling, terwijl de toeleidende wegen veel meer open zijn met ruime voortuinen. Kenmerkend voor de oude linten zijn ook de wisselende rooilijnen en de variatie in perceelgrootte.

De later gerealiseerde woonbuurten tussen de oude linten zijn veel meer planmatig opgevuld. De uitbreidingen hebben plaatsgevonden volgens de geldende stedenbouwkundige en architectonische principes van dat moment. Hele straten zijn in één keer gerealiseerd, waardoor minder sprake is van variatie. De eerste uitbreidingen kenden aanvankelijk alleen vrijstaande woningen en tweekappers, later zijn ook aaneengebouwde woningen gerealiseerd.

Hierdoor is het plangebied zo divers dat het bepalen van de maatvoering op perceelniveau de aangewezen manier is om de specifieke kwaliteiten van de verschillende gebieden te behouden. De bouwmogelijkheden worden om deze reden aangeduid op de verbeelding door middel van bouwvlakken.

Bij de meeste woningen worden uitbreidingsmogelijkheden geboden. Dit zal aan de achterkant van het bestaande hoofdgebouw zijn. Maar ook aan de zijkant van de woning wordt vaak ruimte geboden voor uitbreiding. De bestemmingsplansystematiek houdt rekening met de mogelijkheden van het ‘vergunningsvrij bouwen’, dat uitbreiding meestal mogelijk maakt op 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Verder wordt bij de afweging rekening gehouden met de omvang en vorm van het perceel, het gewenste straatbeeld en het belang van eigenaren van aangrenzende percelen.

Voor de bedrijventerreinen wordt direct aangesloten bij de vorige bestemmingsplanregeling. Dat wil zeggen dat hier niet gewerkt wordt met specifieke bouwvlakken maar met bebouwingsmogelijkheden achter een gezamenlijke bouwgrens. Daarnaast wordt op beide bedrijventerreinen gewerkt met een

maximaal bebouwingspercentage, welke is opgenomen in de regels en/of op de verbeelding van dit plan. Ook zijn beide terreinen gezoneerd wat betreft milieucategorie. Deze zones lopen dwars over bedrijfspertcelen. Dit in tegenstelling tot andere regelingen, waar de zonering vaak aansluit op bijvoorbeeld de bestemming of de kadastrale grenzen. Om de bedrijven die momenteel zijn gevestigd op de bedrijventerreinen niet te beperken of de regeling te verruimen, is gekozen om de regeling één op één over te nemen uit het oude bestemmingsplan.

3.2.2 Bestaande ontwikkelingen

Directe bouw mogelijkheden die reeds mogelijk zijn gemaakt in geldende bestemmingsplannen (maar nog niet zijn gerealiseerd) zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. Het betreft:

Centrumplan-noord

In 2011 is het centrumplan Noord Geffen door de gemeenteraad vastgesteld. Het betreft een herontwikkelingsplan tussen spoorlijn en Kloosterstraat. Het plan omvat ca. 63 grondgebonden woningen en een multifunctioneel centrum (MFC) 'De Koppelinck' met daarin een brede school en een peuterspeelzaal. Om die ontwikkeling mogelijk te maken is een ouder schoolgebouw gesloopt en meer recent ook de bedrijfsbebouwing van Carbone. Inmiddels is het MFC en een groot deel van de woningen gerealiseerd. Het centrumplan Noord Geffen moet nog worden afgebouwd aan de zijde van het MFC. Na realisatie zal ook het openbaar gebied worden ingericht. Daarin zijn ook parkeerplaatsen opgenomen voor het MFC.

Het bestemmingsplan Centrum-noord wordt integraal overgenomen in dit bestemmingsplan.



Plangebied Centrum-noord

Centrumplan-zuid

Het Centrumplan Zuid Geffen is in 2012 vastgesteld, in 2014 gevolgd door Centrumplan Zuid, herziening Mooi Geffen. Het plangebied ligt tussen het Dorpsplein en sporthal De Geer. Aansluitend op het Dorpsplein heeft herontwikkeling plaats gevonden waarbij de supermarkt is uitgebreid. Boven de supermarkt zijn appartementen gerealiseerd. Ook heeft wooncorporatie Mooiland (nultreden) appartementen gebouwd. De supermarkt en appartementen staan rondom het Aloysiusplein. Op het plein is ruimte voor parkeren. Omdat het parkeren ten behoeve van de supermarkt vooral plaatsvindt op het Aloysiusplein, neemt de parkeerdruk op het Dorpsplein af. Dit levert een verbetering op wat

betreft het laden en lossen van het bevoorradend verkeer. Aan de Lambertusstraat zijn grondgebonden woningen toegevoegd. In het centrale deel van het plan komen nog grondgebonden koopwoningen en heeft Mooiland inmiddels zo'n veertig huurwoningen opgeleverd. Het bestemmingsplan Centrum-zuid wordt integraal overgenomen in dit bestemmingsplan.



Plangebied Centrum-zuid

Dorpsstraat 48-50

Voor dit perceel is in 2012 een bestemmingplan opgesteld om de realisatie van een appartementengebouw met 18 starterswoningen mogelijk te maken. Men is momenteel het woningbouwplan aan het uitvoeren maar het is nog niet gereed. De vigerende bestemming is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Perceel Veldstraat 30

Op het perceel Veldstraat 30, ten zuiden van de Acaciastraat, is in het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' een woonbestemming opgenomen. Het vormt een afronding van de bebouwing aan de Acaciastraat en Berkenboog. Het betreft een verbinding tussen de beide straten waaraan nog 9 grondgebonden woningen kunnen worden toegevoegd. Deze invulling heeft nog niet plaatsgevonden. Doordat percelen aan de Acaciastraat en Berkenboog zijn uitgegeven, is het niet meer mogelijk alle woningen te realiseren. Daardoor komt er één woning te vervallen. De overige ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

Perceel Veldstraat 38

In het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, zijperceel Veldstraat 38 Geffen' is de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Het woningbouwplan is nog niet ontwikkeld. De vigerende bestemming is overgenomen in dit bestemmingsplan.

De Verlengde De Run, ontwikkeling De Schouw

In het bestemmingsplan 'Verlengde De Run' is een bouwstrook opgenomen voor vrijstaande woningen aan de oostzijde van De Schouw. In het bestemmingsplan was ruimte voor 7 tot 14 woningen. Inmiddels zijn zes woningen gebouwd. Dat betekent dat er nog maximaal 8 woningen vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is opnieuw de bouwstrook opgenomen. Nu voor maximaal 8 vrijstaande woningen.

De Verlengde De Run, ontwikkeling ten zuiden van Den Herd

In het bestemmingsplan 'Verlengde De Run' is aan de zuidzijde van Den Herd een bouwstrook opgenomen voor zes tot negen patiowoningen. Deze woningen zijn nog niet gerealiseerd. In het bestemmingsplan is opnieuw een bouwstrook opgenomen voor zes tot negen patiowoningen.

3.2.3 Toekomstige ontwikkelingen

In het bestemmingsplan is de bestaande situatie opgenomen én ontwikkelingen zijn opgenomen waarvoor al eerder een procedure is gevoerd, maar die nog niet of niet geheel zijn gerealiseerd. In de toekomst zijn er in de kern nog nieuwe ontwikkelingen te verwachten.

Voorzieningenkaart 2030

Voor Geffen is samen met de bewoners de Voorzieningenkaart 2030 (april 2016) opgesteld. Doel van dit project is de leefbaarheid van Geffen te behouden of te versterken en onnodige vervangingsinvesteringen in het gemeentelijk vastgoed te voorkomen.

Een belangrijke conclusie uit de Voorzieningenkaart is dat het voormalige gemeentehuis niet meer nodig is voor verenigingsactiviteiten. De gemeente gaat met bewoners en initiatiefnemers onderzoeken welke herbestemming of herontwikkeling mogelijk is. In de gesprekken komt naar voren dat men een ontwikkeling met woningbouw graag ziet, eventueel met mogelijkheden voor horeca of detailhandel. Voor het Dorpsplein is de wens uitgesproken dat het plein zijn levendigheid behoudt en er meer ruimte komt voor groenbeleving en de bruikbaarheid voor evenementen optimaliseert. Omdat de toekomstige invulling nog niet duidelijk is, wordt de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' overgenomen. Op het Dorpsplein krijgt de kiosk een ruimere begrenzing zodat de kiosk eventueel kan worden verplaatst.

Voor de termijn van het bestemmingsplan is het niet te verwachten dat sporthal De Geer vrij komt. Eventueel kan op termijn, zo wordt gesteld in de Voorzieningenkaart, een kleinere sportzaal worden gebouwd. Met de buitensportverenigingen is gesproken over integratie van Scouting en Gilde op sportpark De Biescamp. Hoewel op dit moment die plannen niet actueel zijn, is er in het bestemmingsplan gekozen meer flexibiliteit te bieden voor bebouwing op het sportpark. Daarmee kan eventueel een nieuwe sportzaal of (uitbreiding van een) clubgebouw gerealiseerd worden. Momenteel wordt het clubgebouw voorzien in het bestemmingsplan Weverstraat aan de Kerkesteeg.

Andere onderwerpen uit de Voorzieningenkaart 2030 hebben geen ruimtelijke consequenties voor het bestemmingsplan.

Overige ontwikkelingen

Over een ontwikkeling met woningen op het perceel tussen Den Herd (in aansluiting op de patiobestemming) en de Groenstraat vindt overleg plaats. Aangezien er geen eenduidig beeld is over de invulling van deze locatie is de vigerende bestemming opgenomen.

In het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' is voor een aantal locaties de 'wijzigingsbevoegdheid VI' opgenomen. Binnen deze bevoegdheid was het mogelijk bestemmingen te wijzigen naar 'detailhandel' of 'centrumvoorzieningen'. Het betreft hoofdzakelijk locaties langs de Dorpstraat. In dit bestemmingsplan is deze wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw opgenomen. Dit heeft er mee te maken dat eventuele ontwikkelingen op dit moment niet duidelijk zijn. Wanneer een verzoek wordt ingediend voor deze locaties zal een nieuwe afweging plaatsvinden. De aanvragen worden naast de ruimtelijke inpasbaarheid ook beoordeeld op andere beleidsuitgangspunten, waaronder de Woonvisie en het Portefeuillemanagement Wonen.

In de toelichting van het bestemmingsplan "Kernen Maasdonk" worden een aantal potentiële inbreidingslocaties genoemd. Ook hiervoor geldt dat wanneer een verzoek wordt ingediend voor deze locaties er een nieuwe afweging zal plaatsvinden.

3.3 Functionele karakteristiek

Dit bestemmingsplan handhaaft het concentratiebeleid ten aanzien van voorzieningen, zoals dat in de voormalige gemeente Maasdonk reeds is ingezet. De belangrijkste reden hiervoor is dat een geconcentreerd centrumgebied meer potentie heeft dan verspreid liggende vestigingen.

In het bestemmingsplan wordt het gebied tussen de Vlijmstraat en De Gouden Leeuw als centrumgebied aangemerkt, inclusief het Dorpsplein met de aanliggende supermarkt. Om het levendige karakter van centrumgebied te behouden en te versterken heeft dit gebied de bestemming "Centrum" gekregen. Dit is een brede bestemming waarbinnen diverse functies mogelijk zijn:

detailhandel, lichte horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Dit laatste is een verruiming ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. In het plan 'Kernen Maasdonk' was de bestaande woonsituatie in het centrum vastgelegd. Binnen "Centrum" is uitwisselbaarheid van deze functies mogelijk.

Rond de Kerkstraat en Kloosterstraat liggen diverse functies. Dit wordt als een ruimtelijke kwaliteit gezien. De vigerende bestemmingen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen om de stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing te waarborgen. Vestiging van nieuwe functies is op deze locatie niet gewenst omdat dit ten koste gaat van de concentratie van voorzieningen in het centrumgebied en mogelijk de stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing aantast.

In de andere bebouwingslinten en de woongebieden buiten het centrum wordt geen nieuwvestiging van detailhandel toegestaan. De concentratie van centrumvoorzieningen wordt mede versterkt door de verplaatsing van verspreid liggende winkels naar het centrum. De winkelbestemmingen buiten het concentratiegebied en buiten het gebied rond de Kerkstraat en Kloosterstraat, worden omgezet als er geen winkel (meer) aanwezig is.

Aan de Dorpsstraat komen naast woonfuncties op diverse plekken andere functies voor. Deze functies zijn positief bestemd middels een functieaanduiding bij de bestemming "Wonen". Omschakeling naar een centrumfunctie (zoals detailhandel en horeca) is hier niet gewenst, omdat dit in strijd is met het concentratiebeleid.

In Geffen liggen twee bedrijfsterreinen: 't Veld en Leiweg. Buiten deze bedrijfsterreinen zijn nog slechts enkele bedrijven gevestigd, vooral aan de oude route Papendijk-Dorpsstraat-Kloosterstraat. Deze bedrijven horen vanuit ruimtelijk beleid thuis op een bedrijventerrein. In dit bestemmingsplan zijn de bedrijven positief bestemd en krijgen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf'. Wanneer deze bedrijven verhuizen of sluiten, komt deze specifieke aanduiding te vervallen.

Voor het overige gedeelte bestaat het plangebied hoofdzakelijk uit monofunctioneel woongebied. Belangrijk uitgangspunt bij de integrale herziening van het bestemmingsplan is dat bedrijvigheid, detailhandel, horeca, kantoren en maatschappelijke functies op grond van uitstraling (publieks- en verkeersaantrekkende werking) en huidig beleid niet thuishoren in een woongebied. Er zijn in het bestemmingsplan daarom geen mogelijkheden voor nieuwvestiging van dergelijke functies in woongebieden opgenomen. Ook omzetten van een bestemming detailhandel buiten het centrumgebied naar een bedrijfsbestemming is niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor zover deze andere functies dan wonen nu reeds worden uitgeoefend, zijn deze positief bestemd.

3.4 Wonen

Het bestemmingsplan "Kom Geffen – 2016" is een overwegend conserverend bestemmingsplan. De bestaande bouwmogelijkheden uit geldende bestemmingsplannen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. In totaal betreft het ongeveer 144 woningen, waarvan 18 (starters)appartementen, die momenteel (april 2017) gebouwd worden. Van deze 144 woningen zijn er inmiddels 85 gereed en/of in aanbouw en resteert nog een bouwcapaciteit van circa 59 woningen. Deze capaciteit zit met name nog in het plan Centrum Noord en Centrum Zuid. Voor een deel is reeds vastgelegd welk type woningen gebouwd moeten worden, voor een deel staat dit nog enigszins open.

In dit bestemmingsplan worden in principe geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Het totaal aantal nieuwe woningen is verantwoord binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma voor Geffen (voormalige gemeente Maasdonk) voor de periode 2014-2023. Het aantal is getoetst aan de kaders die gesteld worden vanuit het Portefeuillemanagement Wonen Oss 2012 en de prognose van 2014.

3.5 Bedrijven

Op de bedrijfsterreinen Leiweg en 't Veld zijn bedrijven gevestigd tot ten hoogste milieucategorie 3.2. Van oudsher zijn daar een aantal bedrijfswoningen gevestigd. Deze bedrijfswoningen krijgen een

specifieke aanduiding op de verbeelding. Overeenkomstig het provinciaal en gemeentelijk beleid, zijn nieuwe bedrijfswoningen in principe niet toegestaan. We nemen echter voor een bepaalde periode een wijzigingsbevoegdheid op voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning. Deze wijzigingsbevoegdheid is ook opgenomen in het vorige bestemmingsplan. De mogelijkheid om een (nieuwe) bedrijfswoning te bouwen zal over circa drie jaar komen te vervallen. Het beleid met betrekking tot bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is inmiddels namelijk gewijzigd. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik worden nieuwe bedrijfswoningen niet meer toegestaan op bedrijventerreinen. Als overgangsregeling wordt de huidige ondernemers in dit bestemmingsplan de mogelijkheid gegeven deze oude bouwrechten alsnog te benutten. Over ongeveer drie jaar zal vervolgens dit bestemmingsplan worden herzien waarbij de bouwrechten van de niet gerealiseerde bedrijfswoningen worden geschrapt.

3.6 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

In het bestemmingsplan is de bestaande infrastructuur als zodanig bestemd met een verkeersbestemming. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de bestemming “Verkeer” en de bestemming “Verkeer – Verblijf”.

De Heesterseweg heeft in het verkeersveiligheidsplan van Maasdonk de functie van “gebiedsontsluitingsweg”. In het bestemmingsplan krijgt deze straat de bestemming “Verkeer”. Bij alle overige straten binnen Geffen ligt de nadruk op de verblijfsfunctie. Deze straten krijgen de bestemming “Verkeer en Verblijf”.

Wijzigingen op inrichtingsniveau zijn binnen de bestemmingen “Verkeer” en “Verkeer en Verblijf” mogelijk.

Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen of wijziging(en) van bestaande functie(s) waaraan alleen medewerking kan worden verleend door middel van een wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan geldt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien.

Indien voor het oplossen van een parkeerprobleem (anders dan bij ruimtelijke ontwikkelingen) de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk is, moet deze in eerste instantie worden gezocht binnen de beschikbare openbare ruimte. Daarbij kunnen ook groenvoorzieningen worden ingezet.

3.6 Groen en water

Groen

Uitgangspunt voor het groen is dat dit in het bestemmingsplan conserverend wordt bestemd. Het buurtgroen van enige omvang krijgt in het bestemmingsplan een groenbestemming. Daar waar meer sprake is van bermen en snippergroen zal het groen opgenomen worden binnen de bestemmingen “Verkeer” en “Verkeer-Verblijf”.

Aanwezige formele speelplekken zijn niet als zodanig bestemd. Binnen de groenbestemming en de verkeersbestemming is de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen mogelijk.

Water

De beleidsuitgangspunten zoals vertaald in het regionaal en lokaal water- en rioleringsplan zijn van toepassing. Dat betekent hydrologisch neutraal ontwikkelen op gebiedsniveau, schone en vuile waterstromen zo veel als mogelijk gescheiden houden, schoon water lokaal bufferen en in het milieu brengen (infiltreren). In alle situaties dient voorkomen te worden dat overlast door grond- en regenwater kan ontstaan.

Bij nieuwbouw en vervangende nieuwbouw wordt regenwater in eerste instantie op eigen terrein in het milieu gebracht. Gerelateerd aan het afstromend verhard oppervlak wordt een voorziening met een inhoud van tenminste 10 mm (10 liter per m²) aangelegd van waaruit regenwater geleidelijk naar het grondwater kan wegzakken. De grondslag ter plaatse leent zich prima voor infiltratie van regenwater. Een overloopvoorziening naar de openbare ruimte is van belang om overlast bij hevige regen te kunnen voorkomen. Deze voorziening moet te zijner tijd in overleg met de gemeente worden aangebracht. Ten behoeve van het voorkomen van overlast door grondwater worden peilen van nieuwbouw en vernieuwbouw door de gemeente verstrekt.

Bestaande groene ruimten worden zo veel als mogelijk gehandhaafd. Binnen de bestemming Groen zal de functie van waterafvoer en tijdelijke waterberging worden opgenomen. Ook binnen de bestemming Verkeer wordt oppervlakkige berging en afvoer van water mogelijk gemaakt.

3.7 Cultuurhistorie

De oorspronkelijke kern van Geffen ligt in de hoek van de Kerkstraat – Kloosterstraat. Dit is duidelijk herkenbaar aan de historische bebouwing en aan de pomp op de kruising van beide straten. In deze hoek bevindt zich ook een religieus ensemble met kerk, begraafplaats, pastorie en kloostergebouw. Een aantal van deze gebouwen zijn aangemerkt als rijks- of gemeentelijk monument.

Voor het bestemmingsplan is een quickscan uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden in Geffen. Hierbij is gelet op panden welke een meerwaarde geven voor de ruimtelijke kwaliteit en beleving van de cultuurhistorie binnen Geffen. Ook is er gelet op groenstructuren en waardevolle elementen. In aansluiting op het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' zijn in dit bestemmingsplan de monumenten en beeldbepalende panden opgenomen met de bouwaanduiding 'Karakteristiek'.

De groenstructuur vanaf de Elzendreef richting de molen en de laanstructuur van de Van Coothstraat zijn als bestemming "Groen" opgenomen in de verbeelding. Het water van De Wiel (vermoedelijk een voormalige drinkplaats voor dieren en verzamelplaats voor het laten weiden van het vee buiten het dorp) heeft de bestemmingen "Groen" en "Water" gekregen.

De objecten zoals de hierboven genoemde pomp, de toegangspoort bij het sportpark en diverse beelden hebben geen bouwaanduiding gekregen op de plankaart maar zijn wel van cultuurhistorische betekenis.

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 opstallen 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 dit bestemmingsplan 'Kom Geffen – 2016' is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss".

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 25) de algemene regels (artikelen 26 tot en met 32) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 33 en 34). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten en een milieuzoneringslijst.

In vergelijking met het vorige bestemmingsplan zijn in dit plan de bestaande rechten overgenomen en waar van toepassing verruimd. Algemeen bieden de regels van dit bestemmingsplan ruimere mogelijkheden binnen de bestemmingen in vergelijking met het vorige bestemmingsplan. Zo wordt een flexibele en een bij deze tijd passende regeling aan de inwoners van Geffen geboden. Voor de bestemming Wonen is desondanks gekozen voor een regeling waarbij carports niet meer voor de voorgevel gebouwd mogen worden in tegenstelling tot het vorige bestemmingsplan. Hiervoor is gekozen vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanwege het uniformeren van de regeling met het Osse beleid.

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

Deze bestemming is opgenomen voor een agrarisch bedrijf en een perceel grond aan de Heesterseweg.

Artikel 4: Bedrijf - 1

Bestemming geldt voor de beide bedrijventerreinen.

Artikel 5: Bedrijf – 2

Voor bedrijven in de kom.

- Artikel 6: Centrum
Alle voorzieningen, winkels en andere functies in de kern van Geffen zijn als Centrum bestemd. Dit betreft een flexibele regeling waarbij uitwisseling van functies, waaronder wonen, mogelijk is. De grote meubelzaak valt buiten de centrumbestemming en is als Detailhandel bestemd. De supermarkt is specifiek aangeduid.
- Artikel 7: Detailhandel
Bestaande winkels en detailhandel gerelateerde dienstverlenende bedrijven (internethandel met balieverkoop) buiten de winkelconcentratiegebieden zijn bestemd als detailhandel. Waar de winkel qua situering onderdeel is van een woongebied is gekozen om het perceel te bestemmen voor Wonen waarbij de functie wordt aangeduid.
- Artikel 8: Dienstverlening
Eén locatie in Geffen is momenteel voor Dienstverlening bestemd buiten het centrumgebied. In de begrippenlijst van de regels is een uitgebreide omschrijving opgenomen. Waar de winkel qua situering onderdeel is van een woongebied is gekozen om het perceel te bestemmen voor Wonen waarbij de functie wordt aangeduid.
- Artikel 9: Groen
Binnen deze bestemming zijn alleen de grotere en/of, structurele groengebieden opgenomen
- Artikel 10: Horeca
Bestaande horecabedrijven buiten de winkelconcentratiegebieden zijn bestemd als Horeca. Voor zover tevens woningen binnen de bestemming voorkomen, is dat met een aanduiding 'wonen' op de verbeelding aangegeven.
- Artikel 11: Maatschappelijk
Onder deze bestemming zijn diverse maatschappelijke functies toegestaan. In de begrippenlijst staat een uitgebreide lijst van mogelijk functies.
- Artikel 12: Maatschappelijk – begraafplaats
Betreft de begraafplaats naast de kerk in Geffen.
- Artikel 13: Sport
De sporthal, het sportterrein en het honk voor de duivensport vallen binnen de sportbestemming.
- Artikel 14: Tuin
Deze bestemming is in samenhang met de woonbestemmingen opgenomen. Op gronden met deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd.
- Artikel 15: Verkeer
Naast onder andere de openbare ruimte is de Heesterseweg opgenomen in deze bestemming.
- Artikel 16: Verkeer - Verblijf
Binnen deze bestemming is de hoofdroute door Geffen, Dorpstraat, Kloosterstraat en de Veldstraat opgenomen. De openbare ruimte heeft naast de verkeersfunctie een belangrijke verblijfsfunctie. De straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen krijgen een bestemming Verkeer – Verblijf. Binnen deze bestemming kunnen nutsvoorzieningen worden opgericht. In tegenstelling tot het oude plan worden in deze bestemming de garageboxen opgenomen. Dit betreft de woonwijk tussen de Veldstraat en de Runrotstraat.

- Artikel 17: Water
Het betreft sloten aan de randen (oost en west) van het plangebied. Ook de waterpartij aan De Wiel is opgenomen in de bestemming Water.
- Artikel 18: Wonen - Halfvrijstaand
Binnen deze bestemming zijn zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, onder andere voor bed en breakfast.
- Artikel 19: Wonen – Patio
Binnen deze bestemming zijn patiowoningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, onder andere voor bed en breakfast.
- Artikel 20: Wonen - Rijen
Binnen deze bestemming zijn aaneengebouwde woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan.
- Artikel 21: Wonen – Vrijstaand
Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, onder andere voor bed en breakfast. Verder zijn bij een aantal woonbestemmingen een aanduiding voor een 'bedrijf' opgenomen.
- Artikel 22: Wonen - Woongebouwen
Binnen deze bestemming zijn de woongebouwen opgenomen.
- Artikel 23: Wonen - Woonhuizen
Dit artikel is toegevoegd vanwege de gewenste flexibiliteit bij de nog te bebouwen gedeelten van Centrumplannen Noord en Zuid.
- Artikel 24: Leiding - Water
In dit artikel is een dubbelbestemming opgenomen om onderliggende waterleiding te beschermen.
- Artikel 25: Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- Artikel 26: Anti-dubbeltelregel
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.
- Artikel 27: Algemene bouwregels
Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.
- Artikel 28: Algemene gebruiksregels
Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.
- Artikel 29: Algemene aanduidingsregels
Dit artikel geeft een algemene regeling voor de vrijwaringszone molenbiotoop.

Artikel 30: Afwijken van de bouwregels algemeen
Dit artikel geeft een algemene regeling voor afwijking van de bouwregels.

Artikel 31: Algemene wijzigingsregels
Dit artikel geeft een algemene regeling waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het plan kunnen wijzigen.

Artikel 32: Overige regels
Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 33: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 34: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlagen van de regels

Bijlage 1: Milieuzoneringslijst
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

Bijlage 2: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten
Deze bijlage bevat een lijst van aan huis gebonden activiteiten die tot een bepaalde maat toelaatbaar zijn binnen de woonbestemmingen.

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 projectafwijdingsbesluit;
- 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 projectafwijdingsbesluit 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 Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de 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 projectafwijdingsbesluit.
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 is overwegend een conserverend plan waarin de bestaande, legale situatie wordt vastgelegd. Het plan voorziet echter ook in een aantal nieuwe bouw mogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). 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.

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.

5.1.4 Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Maar sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is dan ook belangrijk.

De Wet natuurbescherming vervangt 3 wetten die tot 1 januari 2017 golden:

- De Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelde de natuurbescherming van gebieden.
- De Flora- en faunawet. Deze wet beschermde in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten.
- De Boswet. Deze wet beschermde de Nederlandse bossen.

Met slechts 1 wet en minder regels wordt het overzichtelijker om de wet toe te passen.

Rolverdeling provincies en Rijk

Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. En zij zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000).

Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die van toepassing zijn op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming, maar dus ook de provinciale regelingen met betrekking tot natuurbescherming.

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

5.1.5 Erfgoedwet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. De wet is op 1 juli 2016 in werking getreden en vervangt zes wetten en regelingen. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

De Erfgoedwet vervangt de volgende zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

- Monumentenwet 1988;
- Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten;
- Wet tot behoud van cultuurbezit;
- Wet tot teruggave cultuurobjecten uit bezet gebied;

- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 over onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgooederen;
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

In de Erfgoedwet staat ondermeer wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt.

Veel blijft hetzelfde in de Erfgoedwet als het gaat om de bescherming van rijksmonumenten. Maar er zijn ook veranderingen. De belangrijkste is dat het beschermingsregime voor archeologische rijksmonumenten net als dat voor gebouwde rijksmonumenten straks wordt opgenomen in de Omgevingswet. De voorgenomen Omgevingswet sluit goed aan bij het streven van de moderne monumentenzorg om de borging van het cultureel erfgoed te integreren in de regelgeving voor de fysieke leefomgeving. Waar het gaat om bescherming van cultureel erfgoed is de gemeente in de meeste gevallen het bevoegd gezag voor de Omgevingswet.

Het erfgoed in de ruimtelijke ordening wordt nu nog voor een belangrijk deel geregeld via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ruimtelijke plannen die toepassing hebben op cultureel erfgoed moeten passen binnen wettelijke kaders van de Erfgoedwet en ook de regelingen die in andere wetten en regelgeving is opgenomen zoals de Wabo en het Bro.

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 vast.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

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 infrastructurele 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 kern Geffen:

- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen

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

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

5.2.3 Besluit ruimtelijke ordening en 'ladder 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 3.1.6 lid 2). 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) blijkt 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)

Met nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn die ontwikkelingen bedoeld, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Artikel 1.1.1. Bro definieert relevante begrippen. Daarin is onder andere opgenomen (lid 1):

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In hoofdstuk 3 van deze toelichting worden de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan beschreven. Voor zover sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, moeten de stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen. De Handreiking van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van november 2013 wordt hierbij toegepast. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een verantwoording zoals hierboven beschreven, is niet nodig.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – Partiële Herziening 2014

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.

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.

Concentratie van verstedelijking is gesteld als een van de dertien provinciale belangen. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

De stedelijke structuur

Geffen ligt binnen de stedelijke structuur, bestaande uit alle steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Geffen behoort tot het stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking kan worden opgevangen. Het plangebied "Kom Geffen" leent zich vooral om de lokale verstedelijkingsbehoefte op te vangen (wonen, werken, voorzieningen).

5.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

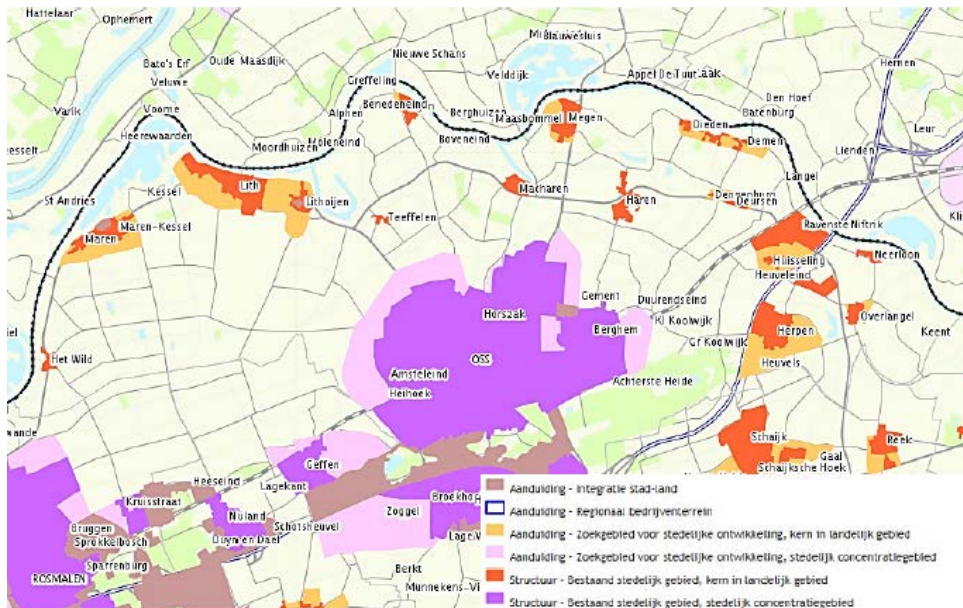
In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2014 is op 1 januari 2016 geconsolideerd.

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte 2014 wordt het bestaand stedelijk gebied nader afgebakend en gedefinieerd. Volgens artikel 1.1 van de verordening wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: "gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies".

De afbakening van het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen in de bij de verordening behorende kaartlagen. Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat het gehele plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de aanduiding bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Een klein deel van het plangebied ligt binnen de aanduiding zoekgebied stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied. Het betreft de Keppestraat, waar reeds meerdere woningen zijn gerealiseerd.

In artikel 4 is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. Stedelijke ontwikkeling wordt daarbij in de verordening gedefinieerd als: "nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (artikel 1.75)".



Kaartlaag Stedelijke Ontwikkeling Verordening ruimte 2014

Artikel 4.2 van de Verordening Ruimte stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3 Verordening ruimte 2014 stelt vervolgens de nodige regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder die harde plancapaciteit wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- die wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van november 2014. Op basis daarvan heeft RRO NOB (17 december 2014) afspraken gemaakt over de maximale programmering van woningen voor de periode 2014 tot 2024. Voor de gemeente Oss bedraagt de maximale programmering 3.950 woningen, inclusief 200 woningen als vervangende nieuwbouw.

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Naast bestaande bouwrechten worden in dit plan geen woningbouwmogelijkheden toegevoegd.

Artikel 4.8 Verordening ruimte 2014 stelt ten aanzien van detailhandelslocaties het volgende:

1. Een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie.
2. Onder een bovenregionale detailhandelslocatie als bedoeld in het eerste lid, wordt begrepen een detailhandelslocatie waarbij:
 - a. uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde detailhandelslocatie; of
 - b. het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt.
3. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die

daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

In de plannen voor het centrum van Geffen worden de mogelijkheden voor detailhandel niet uitgebreid. Een verantwoording is voor dit bestemmingsplan niet van toepassing.

5.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsnota's. Daarnaast is een Structuurvisie opgesteld waarin het ruimtelijk functioneel beleid van de gemeente is uiteengezet.

5.4.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie van de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De toekomstvisie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren.

Voor het thema wonen wordt in de toekomstvisie geconcludeerd dat Oss een prettige woongemeente is. Met zijn variatie aan wijken en buurten, de verschillen in woonmilieus in de verschillende kernen, is er voor de meeste inwoners een goede woning te vinden. Op de langere termijn moet er meer aandacht zijn voor variatie, aansluitend bij de leefstijlen van de inwoners. Experimentele woningbouw, om ook zo ruimte te bieden aan mensen die kiezen voor bijzondere woonvormen of bijzondere woningen, wordt mogelijk gemaakt.

5.4.2 Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de Structuurvisie Oss 2020 vastgesteld. Deze Structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020).

Een van de kerndoelen is het versterken van de nieuwe gemeente Oss: *“Een nieuwe gemeente die bestaat uit een vitale stad en levende dorpenclusters, gelegen in een groots en aantrekkelijk landschap”*. Het beleid van de gemeente Oss voor de kernen in het buitengebied is erop gericht de leefbaarheid in stand te houden. Dat betekent dat de kernen niet op slot gaan, maar dat er zorgvuldig naar mogelijkheden voor vernieuwing en ontwikkeling wordt gekeken.

Ten tijden van het opstellen van de Structuurvisie 2020 vormde Geffen geen onderdeel van de gemeente Oss. Voor de kern Geffen geldt echter dezelfde doelstelling als voor het stedelijk gebied Oss-Berghem. Geffen heeft een dorpsidentiteit, maar kent niet de problematiek van beperkte mogelijkheden voor het verbeteren van de leefbaarheid. Hier wordt tevens meer ruimte geboden aan bouw mogelijkheden, welke moeten worden afgestemd op de vraag van de lokale gemeenschap. Beleidsmatig wordt Geffen dan ook niet als een kleine kern in het landelijk gebied beschouwd.

5.4.3 Wonen

In de Woonvisie Oss 2013, 'Een passend, geschikt en duurzaam (t)huis voor iedereen', staan de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. Achtergronden van de keuzes en doelen staan in een aparte notitie 'Analyse van het wonen in de gemeente Oss'. In deze analyse wordt aansluiting gezocht bij de recente prognoses voor de bevolkingsontwikkeling en woningbouw van de provincie. De huidige veranderlijkheid van de woningmarkt vraagt mogelijk om bijstelling van de ambities en doelen uit de woonvisie. De woonvisie biedt daarom ruimte voor jaarlijkse evaluatie en bijstelling. Dit vraagt om flexibele plannen waarbij maatwerk mogelijk moet zijn. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan drie ambities uitvoering geven:

- Complete woongemeente. Aandacht voor de woonomgeving bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.

- Comfortabele woningvoorraad. Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- Een (t)huis van alle groepen inwoners. Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen en aandacht voor goede huisvesting van arbeidsmigranten.

Zie tevens paragraaf 2.4 en 3.4 voor een specifiekere uitwerking.

5.4.4 Horeca

In het Integraal Horecabeleidsplan zijn de sociaal-maatschappelijke, economische en ook ruimtelijke aspecten van de horecabranche betrokken. Ruimtelijk gezien zijn de volgende uitgangspunten uit het horecabeleidsplan van belang:

- gestreefd wordt naar een clustering van horeca met andere publieksgerichte voorzieningen;
- gebieden met een overheersende woonfunctie zijn horecaluwe gebieden; het beleid is niet gericht op uitbreiding van de horecafuncties;
- in de gemengde gebieden met voorzieningen (wijk- en buurtcentra) en langs hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn, is horeca met een gebiedsgerichte functie toelaatbaar.
- voor de wijk- en buurtcentra gaat het vooral om daghoreca die zich richt op het winkelende publiek, zoals een lunchroom of cafetaria. In specifieke situaties kan bij voorzieningencusters de vestiging van een café als gerichte buurtontmoetingsplek voorstelbaar zijn.

De bestaande horecavoorzieningen in de buurten en wijken liggen veelal aan de hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid is hier consoliderend, dat wil zeggen dat deze voorzieningen overwegend gehandhaafd kunnen blijven.

In het beleidsplan wordt verder aangegeven dat het streven erop is gericht om bij de actualisering van bestemmingsplannen de regels te standaardiseren aan de hand van standaardregels.

Voor de horeca zijn hiertoe vijf horecabestemmingen geformuleerd. De horecabestemming categorie 1 t/m 3 omvat zogenaamde lichte, winkelondersteunende horeca, zoals een snackbar en een restaurant. De categorieën 4 en 5 betreffen de zogenaamde zware uitgaanshoreca, zoals een café, discotheek en casino.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe horecavoorzieningen voorzien. Nieuwe initiatieven worden aan het Integraal Horecabeleidsplan getoetst. Zware uitgaanshoreca in de categorie 5 wordt in dit bestemmingsplan niet toegestaan.

5.4.5 Openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte is voor het landelijk gebied, dorpen en stadjes de 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte' opgesteld. Geffen behoort tot één van de vijf grote dorpen. De nota beschrijft de ruimtelijke hoofdstructuur, het gebruik, geeft richtlijnen voor de inrichting en het niveau van beheer en onderhoud. Met name verharding, boomstructuur en verlichting komen aan bod.

Een samenhangende visie op de openbare ruimte helpt bij het maken van de keuzes. Het is een leidraad voor toekomstige plannen, maar ook voor bestaande gebieden.

De openbare ruimte (straten en groenplekken) is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer', 'Verkeer-Verblijf' en 'Groen'. Eventuele herinrichting van de openbare ruimte is binnen deze bestemming gewoon mogelijk.

5.4.6 Verkeer

Mobiliteitsvisie

Op 25 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Oss de mobiliteitsvisie 'Balans in beweging' vastgesteld. Deze mobiliteitsvisie geeft de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oss tot 2020. De mobiliteitsvisie biedt de handvatten en uitgangspunten voor het bereiken van de doelstelling 'balans tussen bereikbaarheid, leefmilieu en verkeersveiligheid'.

Hoe de gemeente de doelstellingen concreet wil bereiken, is verder uitgewerkt in drie deelplannen (wegen, gedrag en organisatie). De bereikbaarheid en leefbaarheid hoeven niet overal op ieder moment voor iedereen gelijk te zijn. Er kan hierbij onderscheid gemaakt worden naar gebieden (economisch belangrijke gebieden en woongebieden), vervoerswijzen (auto, fiets, openbaar vervoer) en doelgroepen (woon-werkverkeer, recreatief verkeer).

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

Geffen behoorde op het moment van vaststelling van de Mobiliteitsvisie niet tot de gemeente Oss. Voor de voormalige gemeente Maasdonk is in 2007 het Gemeentelijk VerkeersVeiligheidsPlan 2008-2018 (GVVP) opgesteld. De Heesterseweg is in de wegencategorisering aangegeven als een ontsluitingsweg.

Alle overige wegen zijn aangemerkt als woonstraten en erftoegangswegen. Deze straten hebben primair een verblijfsfunctie.

Het voornemen is in de loop van het jaar 2016 het mobiliteitsplan te evalueren. Het is dan een goed moment om Geffen op te nemen in het mobiliteitsplan. Bij de (her)inrichting van wegen zal aansluiting worden gezocht bij de principes zoals opgenomen in het deelplan 'wegen' (mobiliteitsplan).

Parkeren

In het GVVP is aangegeven dat er geen samenhangend parkeerbeleid is. Opgemerkt wordt dat zeer terughoudend omgegaan moet worden met uitbreiding van het parkeerareaal van oudere woonwijken. Dit omdat de ruimte veelal schaars is en dat de voorkeur gegeven wordt aan groen- of speelvoorzieningen.

Voor nieuwe ontwikkelingen zijn parkeernormen gegeven met ruimte voor maatwerk.

Uitgangspunt voor de gemeente Oss is dat voor herontwikkeling het parkeren op eigen terrein (dus terrein van de betreffende ontwikkeling) dient te worden opgelost.

De nota "parkeernormen voor woonwijken" van augustus 2006 zal in 2016 worden herzien. Deze zal dan ook gelden voor Geffen.

5.4.7 Water

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

- Beleving van water: Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.
- Water als ordenend principe: De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.
- Waterkwaliteit: Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmaatstaven voldoen. De vuiluitwerp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.
- Waterketen: De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het

waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

Daar waar met dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient tevens rekening te worden gehouden met het beleid van het waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft hiertoe voor het toetsen van de waterparagraaf uitgangspunten opgesteld.

5.4.8 Detailhandel

De Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2006-2015 (vastgesteld op 14 februari 2008) kent een concentratiegedachte en hiërarchie in winkelgebieden als uitgangspunten. Doel van de concentratiegedachte is de consument te bedienen in een fijnmazige verzorgingsstructuur van winkelcentra, waarbinnen de detailhandel zoveel mogelijk is geconcentreerd. Uitgegaan wordt van een duurzame aanbodstructuur die bestaat uit ook op de langere termijn levensvatbare en elkaar aanvullende detailhandelsvoorzieningen. Het hiërarchische systeem kent het centrum van Oss als hoofdwinkelcentrum (recreatieve functie, aanbod op modisch gebied, versterking lokale en regionale positie). In de wijken en buurten zijn de voorzieningen geclusterd in een wijk- of buurtcentrum gericht op de dagelijkse aankopen (de 'boodschappencentra'). Daarnaast zijn er winkelbranches benoemd die zich buiten de winkelcentra kunnen vestigen. Ook hierbij wordt gestreefd naar clustering binnen zogenaamde perifere detailhandelszones op bedrijventerreinen, bij voorkeur in de vorm van thematisering: bijvoorbeeld de wooninrichting op de woonboulevard.

Voor de wijken en buurten is het uitgangspunt dat de inwoners van Oss, waar het draagvlak het toelaat, beschikken over een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op acceptabele afstand van de woning. Hierbij wordt ingezet op een geconcentreerd voorzieningenaanbod in de winkelcentra. Een moderne fullservice supermarkt is daarbij een randvoorwaarde om voldoende trekkracht en perspectief te genereren voor de overige dagelijkse voorzieningen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen in detailhandel.

5.4.9 Archeologie

Op 16 januari 1992 is door de EU lidstaten het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. De lidstaten hebben zich met het tekenen van dit verdrag verplicht tot het zorgvuldiger beschermen van het in de bodem gelegen cultureel erfgoed. Het verdrag kent in hoofdlijnen drie uitgangspunten:

- Streven naar het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- Tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met archeologie;
- De verstoorder betaalt voor het laten verrichten van archeologisch onderzoek indien behoud van archeologie in de bodem niet mogelijk is.

Dit verdrag is opgenomen in de Nederlandse wetgeving in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg van september 2007 die de Monumentenwet 1988 heeft gewijzigd. In hoofdlijnen omvat deze wet voor gemeenten het volgende:

- De verplichting tot het inzichtelijk maken van archeologische waarden en verwachtingen (inventarisatie);
- De verplichting tot het opstellen van archeologiebeleid ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen;
- De verplichting tot juridische waarborging van archeologische belangen, oftewel het vertalen van het beleid naar regelgeving door middel van een vergunningstelsel;
- De gemeente draagt de verantwoording voor archeologie/wordt het bevoegde gezag.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'Archeologiebeleid' vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in een 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart'. Deze kaart is een 'voorspellingskaart' waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage en indien van toepassing zeer

lage verwachtingswaarde. Deze verwachting heeft geen kwaliteitswaarde, het gaat om de kans op aanwezigheid van archeologische waarden.

De archeologische verwachtingswaarden vormen de basis voor de beleidsadvieskaart, die gebruikt kan worden voor de toetsing van ruimtelijke plannen, omgevingsvergunningaanvragen, kabelleggingen en graafmeldingen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig bij planvorming rekening worden gehouden met archeologie.

Verschillende delen van het plangebied zijn aangeduid met de archeologische verwachtingswaarde 'Hoog'. In deze gebieden moet bij ruimtelijke ontwikkelingen een onderzoek worden uitgevoerd, indien met de ontwikkeling 18 m² of meer en de bodem dieper dan 30 cm geroerd wordt. Dergelijke ontwikkelingen in dit plan, gelegen binnen de aanduiding archeologische verwachtingswaarde 'Hoog', moeten voorzien in archeologisch onderzoek.

5.4.10 Beleid aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds meer divers geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage 2 opgenomen bij de regels.

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35 m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

5.4.11 Mantelzorg

Dankzij mantelzorg zijn ouderen en mensen met beperkingen beter in staat zo lang mogelijk thuis/zelfstandig te wonen. Door mantelzorg te faciliteren dicht bij huis zijn bijvoorbeeld kinderen beter in staat hun ouders mantelzorg te bieden. Om deze vorm van mantelzorg te faciliteren is in 2006/2007 een regeling voor mantelzorgwoningen opgesteld: bestemmingsplan Regeling Huisvesting ten behoeve van Mantelzorg. Deze regeling maakte het onder voorwaarden mogelijk om een vrijstaand bijgebouw te mogen gebruiken voor bewoning ten behoeve van mantelzorg.

De belangrijkste elementen van deze regeling zijn het stellen van een maximum oppervlakte van 80 m² en het onderbouwen van de noodzaak. Om aan te tonen dat de mantelzorg noodzakelijk is, is een indicatie vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning nodig.

De regels in onderhavig bestemmingsplan met betrekking tot mantelzorg komen overeen met de regels uit het bestemmingsplan 'Regeling Mantelzorg gemeente Oss'.

Ook het Rijk wil ruime mogelijkheden bieden voor bijwonen ten behoeve van mantelzorg. Onder voorwaarden is het gebruik ten behoeve mantelzorg zelfs vergunningsvrij. De voorwaarden hiervan worden gegeven in het Besluit omgevingsrecht. (Bor, bijlage II). Belangrijk daarbij is wel dat de behoefte aan mantelzorg met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Door deze ruime vergunningsvrije mogelijkheden zal in praktijk waarschijnlijk minder vaak een beroep op de regeling in dit bestemmingsplan worden gedaan.

Hoofdstuk 6 Verantwoording

6.1 Ruimtelijk beleid, doorwerking Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 van de provincie kent meerdere gebiedsaanduidingen of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In onderstaande wordt per onderwerp aangegeven welke aspecten dit zijn en welke daarvan specifiek in dit bestemmingsplan voorkomen.

Achtereenvolgens zal ingegaan worden op:

- de ecologische hoofdstructuur;
- water;
- de groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- het agrarisch gebied;
- de intensieve veehouderij;
- woningbouw.

6.1.1 Ecologische Hoofdstructuur

Met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) worden een drietal soorten gebieden aangewezen, begrensd en beschermd :

- de ecologische hoofdstructuur zelf;
- zoekgebied voor ecologische verbindingzones;
- attentiegebieden ecologische hoofdstructuur.

Om te bepalen of genoemde gebieden voorkomen binnen het plangebied is de kaart Natuur en Landschap van de Verordening Ruimte geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat deze gebieden niet voorkomen, waarmee een nadere afweging van dit aspect in dit geval niet aan de orde is.

6.1.2 Water

Ten aanzien van water zijn in de Verordening ruimte regels opgenomen ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing en bescherming van:

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden voor waterberging;
- beschermingzones voor grondwaterwinningen voor openbare drinkwatervoorzieningen;
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen;
- primaire waterkering en beschermingzone aansluiting primaire waterkering;
- rivierbed en lange-termijnreservering rivierbed.

Na de kaart Water behorende bij de verordening ruimte te hebben geraadpleegd kan gesteld worden dat de genoemde gebieden en beschermingszones binnen het plangebied niet voorkomen. Een nadere motivering op dit gebied is voor dit plan niet noodzakelijk. Het plan past binnen de Verordening ruimte.

6.1.3 Groenblauwe mantel

In de Verordening Ruimte wordt de aanwijzing, begrenzing en bescherming van de groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur geregeld.

Aangezien de locatie niet is aangewezen als groenblauwe mantel heeft dit aspect geen doorwerking op onderhavig bestemmingsplan.

6.1.4 Aardkunde en cultuurhistorie

In de verordening stelt de provincie regels ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing, beschrijving en bescherming van:

- aardkundig waardevolle gebieden;
- cultuurhistorische vlakken;
- de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- complexen van cultuurhistorisch belang.

In het plangebied zijn geen onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie gelegen. De betreffende regels van de verordening vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan. Uit de betreffende kaartlaag (cultuurhistorie) blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een aardkundig waardevol gebied of cultuurhistorisch vlak. Er is evenmin sprake van een complex van cultuurhistorisch belang.

6.1.5 Agrarisch gebied

In de Verordening ruimte worden gebieden als agrarisch gebied aangewezen en begrensd. Tevens wordt het ruimtelijk beleid ten aanzien van agrarische bedrijven gegeven. Het beleid ten aanzien van de intensieve veehouderij wordt in een apart hoofdstuk behandeld.

Aan de rand van het plangebied, aan de Molenstraat, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf wordt conserverend bestemd. Bestaande mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden overgenomen. Een uitbreiding van de agrarische activiteiten is bij dit bedrijf niet aan de orde.

6.1.6 Intensieve veehouderij

In de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat binnen bestaand stedelijk gebied uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet is toegestaan.

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen bestaand stedelijk gebied.

6.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Voor het bestemmingsplan kunnen diverse milieuaspecten een aandachtspunt vormen. Wanneer in het bestemmingsplan ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is het van belang om de milieueffecten daarvan in beeld te brengen om er zeker van te zijn dat er geen belemmeringen zijn.

Dit bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. Er worden slechts een paar nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen zijn ruimtelijke onderbouwingen opgesteld waarin ook de milieueffecten in beeld zijn gebracht. 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?

Het gaat om de volgende aspecten:

- Bedrijven en milieuzonering (§ 6.2.1)
- Bodem (§ 6.2.2)
- Externe veiligheid (§ 6.2.3)
- Geur: 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 (§ 6.2.10)

Voor het overige verandert er niets en derhalve hoeft er niets onderzocht te worden.

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 uit te voeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

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.

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)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

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

Gemeentelijk kader

Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betreft.

Plangebied

In het plangebied liggen geen risicobronnen echter ligt het plan wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Den Bosch- Oss en de hogedruk aardgasleiding ten zuidwesten van de kom.

In mei 2016 is het project “Samenwerken aan borging van externe veiligheid (EV) in bestemmingsplannen” gestart. Met dit project wil de provincie bevorderen dat al vroeg in het planproces rekening wordt gehouden met externe veiligheid. In het kader van dit project is het bestemmingsplan Kom Geffen 2016 te Oss bekeken. De betreffende memo is als bijlage bijgevoegd.

6.2.4 Geur: 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.

6.2.5 Geur: industrieel

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid.

Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Oss heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

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

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 is uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. In het deelplan Wegen is het gewenste netwerk voor het autoverkeer uitgewerkt. 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.

6.2.8 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van

nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

6.2.9 Water

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 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het “verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan” (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGRP een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van de waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit.

De waterparagraaf zal door het waterschap getoetst worden aan de ‘Keur waterschap Aa en Maas 2015’ en de ‘8 uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas’. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

6.2.10 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.

6.3 Waarden

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

- Archeologie en cultuurhistorie (§ 6.3.1)
- Natuur (§ 6.3.2)

6.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie: wettelijk kader

De gemeente is op basis van artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht om rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Archeologie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Beleidsmatig heeft de gemeente Oss voornoemde wettelijke plicht vertaald in de nota 'Archeologiebeleid gemeente Oss 2010', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2010. In de beleidsnota is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in gebieden met verschillende (archeologische) verwachtingswaarden. Er kan sprake zijn van een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde. In het beleid is vastgelegd welke acties moeten worden ondernomen bij voorgenomen ontwikkelingen/werkzaamheden. Een en ander is afhankelijk van de gebiedscategorie (laag, middelhoog, hoog: zie verderop) waarin de voorgenomen ontwikkeling is gelegen. Zo moet in gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde onderzoek uitgevoerd worden indien de oppervlakte van de ontwikkeling 18 m² of meer bedraagt en de bodem dieper dan 30 cm geroerd wordt. In gebied met een middelhoge verwachtingswaarde is het criterium een oppervlakte van 1000 m² of meer en dieper dan 30 cm roering. Voor bepaalde ook anderszins waardevolle gebieden, zoals historische stadskernen en beschermde stadsgezichten, gelden weer andere criteria. Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Daarover hieronder meer. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging in de planregels. Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Verordening ruimte en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld.

Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid. Overigens is het gemeentelijk beleid getoetst door de provincie en akkoord bevonden.

Archeologie: bestemmingsplanregels en regels in provinciale Verordening ruimte

Zoals hierboven ook al kort aangestipt vertaalt de gemeente Oss de wet (Wamz) en het archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend. Ook de provinciale Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en

archeologische landschappen. Bescherming van deze laatste categorie geschiedt doordat de 'vlakken' met aanduiding archeologisch landschap overeenkomen met de aanduiding aardkundig waardevolle gebieden in de Verordening ruimte.

Cultuurhistorie: wettelijk kader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd (Stb 2011, nr. 339). Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011, zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast. Inwerkingtreding wordt verwacht op 1 januari 2012.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpassende veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Verordening ruimte provincie Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Verordening ruimte

Met de onder het kopje 'archeologie' genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Korthedshalve wordt naar het kopje 'archeologie: bestemmingsplanregels' verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de

Verordening ruimte bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden. De 'vlakken' die opgenomen zijn op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 komen overeen met de 'vlakken' zoals opgenomen in de Verordening ruimte. De systematiek is hetzelfde als met betrekking tot de archeologische waarden. Waarden en karakter van het gebied worden omschreven in de Verordening ruimte en er zijn regels aan de bescherming er van gekoppeld.

6.3.2 Natuur

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming onder andere aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet. De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten.

6.4 Defensie

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

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

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.

Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidzone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

6.5 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht.

Gezien de beperkte ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, is volgens dit Besluit milieueffectrapportage geen m.e.r. of een m.e.r. -beoordeling verplicht.

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 Conserverend karakter

Op basis van een grondige inventarisatie van geldende bestemmingsplannen en de feitelijke situatie is voorliggend bestemmingsplan 'Kom Geffen – 2016' opgesteld. Het plan heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande (legale) situatie wordt vastgelegd, voorzien van een geactualiseerde regeling.

In een aantal gevallen zijn de ruimtelijk-functionele mogelijkheden in algemene zin verruimd, in sommige gevallen verengd. Gezien de leeftijd van een deel van de oorspronkelijke plannen die ten grondslag aan dit plan liggen, kan dat haast ook niet anders. Het betreft echter relatief beperkte wijzigingen, met daardoor ook beperkte financiële consequenties.

8.2 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in enkele nieuwe ontwikkelingen, veelal op particulier verzoek. Verzoekers hebben, na een positief principestandpunt van de gemeente, voor eigen rekening en risico een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Uit die onderbouwingen, die als bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn opgenomen, blijkt dat er geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 zijn deze ontwikkelingen kort toegelicht.

Kostenverhaal

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden, met daarin onder meer bepalingen over grondexploitatie. Het doel van deze afdeling is onder andere om bij nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden voor gemeentebesturen te verbeteren om exploitatiekosten te verhalen.

De wet heeft als uitgangspunt dat de gemeente bij de vaststelling van (onder meer) een bestemmingsplan kosten moet verhalen (artikel 6.12 Wro) indien er sprake is van een bouwplan. Voor het kostenverhaal dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij (onder meer) het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is aangegeven wat onder een bouwplan wordt verstaan, onder andere de nieuwbouw van een woning (artikel 6.2.1 Bro). Niet alle nieuwe ontwikkelingen kunnen worden aangemerkt als een bouwplan in deze zin, bijvoorbeeld daar waar het uitsluitend gaat om functiewijziging. Bij deze ontwikkelingen is kostenverhaal derhalve niet aan de orde. Indien er wél sprake is van een bouwplan, vindt kostenverhaal op de verzoeker plaats via een zogenoemde anterieure overeenkomst, dan wel met toepassing van de Legesverordening Oss 2011. Daarmee is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Voor zover aan een nieuwe ontwikkeling pas kan worden meegewerkt via in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet vast te staan dat deze kosten worden verhaald. Pas bij de toepassing van de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid zal worden bezien of er een kostenverhaalsovereenkomst kan worden gesloten, dan wel leges kunnen worden geheven, dan wel een exploitatieplan dient te worden vastgesteld.

Conclusie ten aanzien van kostenverhaal

Voor het bestemmingsplan is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. Voor zover er al plankosten worden gemaakt, is er immers geen sprake van een bouwplan in de zin van de wet, dan wel vindt kostenverhaal eerst plaats bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, dan wel is kostenverhaal anderszins verzekerd.

Planschade

Bij nieuwe ontwikkelingen is waar nodig het planschaderisico via een planschaderisicoanalyse vooraf ingeschat, en worden eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer afgewenteld via een overeenkomst. Er doen zich geen situaties voor waarin op voorhand aangenomen moet worden dat een dergelijke afwenteling niet mogelijk is.

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

8.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Inspraak en vooroverleg

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. De gemeente heeft in dit geval een voorontwerpbestemmingsplan gemaakt en dus wordt ook een inspraakprocedure gevolgd. Het gaat om een overwegend conserverend plan zonder grote nieuwe ontwikkelingen. De omvang van het plangebied en het aantal bewoners is echter substantieel.

Het voorontwerpbestemmingsplan lag van donderdag 16 juni tot en met woensdag 27 juli 2016 als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage voor inspraak. Er zijn acht inspraakreacties ingekomen en ontvankelijk. Wij verwijzen u voor verdere inhoud van de inspraakreacties naar de bijlage 'Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Geffen - 2016'.

Het besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat overleg met het Rijk, de Provincie en het Waterschap verplicht is. Daarom heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan voor advies naar deze instanties gestuurd, en ook naar enkele andere instanties. Door onderstaande instanties is een vooroverlegreactie ingediend:

- Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant
- Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
- Waterschap Aa en Maas

- Brandweer/veiligheidsregio
- BrabantWater
- Woningcorporatie Mooiland

Wij verwijzen u voor verdere inhoud van de vooroverlegreacties naar de bijlage 'Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Geffen - 2016' die hieronder in de toelichting als bijlage 1 is toegevoegd.

9.2 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 15 december 2016 voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op woensdag 14 december 2016 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze naar voren brengen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn 13 zienswijzen ingekomen.

Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Vaststelling is voorzien 1 juni 2017.

Bijlage 1

Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Geffen - 2016'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de 'vooroverlegreacties' en inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de vooroverleg- en inspraakreacties
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit

Deze nota hoort bij het (ontwerp)bestemmingsplan als onderdeel van de toelichting.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen namen van natuurlijke personen in de reacties.

II. INSpraak- EN VOOROVERLEGPROCEDURE

Iedereen kon het voorontwerpbestemmingsplan van donderdag 16 juni tot en met woensdag 27 juli 2016 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het voorontwerpbestemmingsplan in deze periode op het internet. Dit hebben wij bekendgemaakt in Oss Actueel van woensdag 15 juni 2016 en op www.oss.nl.

Van donderdag 16 juni tot en met woensdag 27 juli 2016 konden 'ingezetenen' van de gemeente Oss (degenen die in Oss wonen of gevestigd zijn) en degenen die een belang hebben bij het voorontwerpbestemmingsplan schriftelijk en mondeling reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft acht inspraakreacties ontvangen.

Deze procedure ligt vast in de gemeentelijke Inspraakverordening.

Verder hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

- Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant
- Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
- Waterschap Aa en Maas

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Wij hebben het voorontwerpbestemmingsplan ook voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

- Brandweer/veiligheidsregio
- Dorpsraad Geffen
- BrabantWater
- ProRail
- Gasunie

- Woningcorporatie Mooiland

Op dinsdag 21 juni 2016 heeft de gemeente een inloopbijeenkomst gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan. Iedereen kon daar informatie over het voorontwerpbestemmingsplan krijgen. Het was niet mogelijk om op de bijeenkomst een inspraakreactie in te dienen.

III. REACTIES

Wij vinden de inspraakreacties ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners (insprekers) aan alle eisen hebben voldaan om een inspraakreactie in te dienen. Op inspraakreacties die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke reacties samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een reactie niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de insprekervan een (ontvankelijke) reactie gelijk heeft, verklaren wij de reactie gegrond. Als wij vinden dat de insprekergeen gelijk heeft, verklaren wij de reactie ongegrond. Wij kunnen een reactie ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

Burgemeester en wethouders van Oss

IV. OVERLEGREACTIES

Overlegreactie 1: Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant

Samenvatting overlegreactie

De directie geeft in haar reactie per e-mail aan niet verder te zullen reageren.

Besluit

Wij nemen de overlegreactie voor kennisname aan.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Geen.

Overlegreactie 2: Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Samenvatting overlegreactie

Provincie geeft in haar brief aan dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Besluit

Wij nemen de overlegreactie voor kennisname aan.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Geen.

Overlegreactie 3: Waterschap Aa en Maas

Samenvatting overlegreactie

Het Waterschap adviseert bij geen concrete ontwikkelingen in een bestemmingsplan het waterschapsbeleid voor hydrologisch neutraal ontwikkelen op te nemen in de toelichting. Verder verzoekt het waterschap de aanwezige A-watergangen duidelijk op de verbeelding voor 'Water' te bestemmen. In artikel 21 van de regels zijn de waterhuishoudkundige voorzieningen niet opgenomen. Verder verzoekt het waterschap een zone op te nemen aan de noordwestzijde van Geffen vanwege het daar gelegen rioolgemaal.

Besluit

Wij vinden de overlegreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

In paragraaf 5.4.7 van de toelichting nemen wij het waterschapsbeleid inzake hydrologisch neutraal bouwen op.

In artikel 21 nemen we in de bestemmingsomschrijving waterhuishoudkundige voorzieningen op.

Toelichting van burgemeester en wethouders:

De vooroverlegreactie is aanleiding om de verbeelding, regels en toelichting aan te passen zoals het waterschap. Uitzondering geldt voor de A-watergangen, die wij in het voorontwerpbestemmingsplan al hadden bestemd tot 'Water'. Aanpassing is op dit onderdeel dus niet nodig. Verder is de zone gelegen rondom het gemaal het sportterrein van Geffen.

Overlegreactie 4: Veiligheidsregio Brabant-Noord (Brandweer)

Samenvatting overlegreactie

De brandweer geeft in haar reactie aan geen belemmeringen te zien om het plan als zodanig vast te laten stellen. Er wordt wel verzocht rekening te houden met het onderwerp externe veiligheid wanneer ontwikkelingen plaats vinden.

Besluit

Wij nemen de overlegreactie voor kennisname aan.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Geen.

V. INSPRAAKREACTIES

Inspraakreactie 1

Samenvatting inspraakreactie

De inspreker wil voor het perceel met de bestaande bouwwerken aan de Papendijk 14b een passende bestemming voor zijn antiekrestauratie/-reparatie bedrijf.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan:

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de aanduiding 'Installatiebedrijf' op de verbeelding vervangen door de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 2'.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Het antiekrestauratiebedrijf heeft een kleinere ruimtelijke uitstraling dan het installatiebedrijf dat nu is gevestigd op het perceel aan de Papendijk 14b. Ondanks het te gebruiken (grote) oppervlak ten behoeve van de restauratiewerkzaamheden, is de activiteit vergelijkbaar met een aan huis gebonden beroep. De hinder van het antiekrestauratiebedrijf zal minimaal zijn en in ieder geval minder dan die van het installatiebedrijf.

Inspraakreactie 2

Samenvatting inspraakreactie

De woning aan de Veldstraat 38 is gesplitst. Inspreker verzoekt de huidige bestemming 'Wonen – Vrijstaand' te vervangen door 'Wonen – Halfvrijstaand'.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Op de verbeelding wijzigen wij 'Wonen – Vrijstaand' in 'Wonen - Halfvrijstaand'.

Toelichting van burgemeester en wethouders

De woning van inspreker is in 2011 gesplitst in de nummers 38 en 38a. De toenmalige gemeente Maasdonk heeft in 2011 hiervoor een omgevingsvergunning verleend. Per abuis hebben wij deze vergunning niet in het voorontwerpbestemmingsplan verwerkt. Dat doen wij in het ontwerpbestemmingsplan alsnog.

Inspraakreactie 3

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt de op de verbeelding opgenomen maatvoering voor dak- en goothoogte voor zijn woning aan te passen. Daarnaast verzoekt hij de bestemming 'Bedrijf' te handhaven voor zijn perceel.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Wij laten een goot- en bouwhoogte toe van 6 en respectievelijk 10 meter.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Per abuis zijn niet de juiste maten opgenomen voor de woning op het perceel aan de Papendijk 14b. De verbeelding wordt hierop aangepast.

Bij de herziening van de kom Geffen is rekening gehouden met de systematiek van bestemmen in Oss. In dit geval is gekozen voor een woonbestemming aangezien het perceel gelegen is in een woonwijk met daarbij de aanduiding 'Installatiebedrijf' voor het vrijstaand bijgebouw. Deze wijze van bestemmen beperkt de gebruiksmogelijkheden niet voor de inspreker in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan.

Inspraakreactie 4

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie gaat over twee percelen aan de Pastoor Van de Kampstraat. Eén perceel (hierna: perceel A) is gelegen aan de pastoor van de Kampstraat 35, 37 en 37a. Eén perceel betreft de Pastoor van de Kampstraat 35a (hierna: perceel B). A en B waren vroeger samen één agrarisch perceel. Op perceel B is een loods gebouwd waar voorheen agrarische opstallen stonden. Dit perceel heeft een detailhandelsbestemming in het voorontwerpbestemmingsplan. Perceel A heeft de bestemming 'Wonen – Rijen', er staat een voormalige boerderij.

- a. Inspreker wil voor perceel A een bestaande kantoorunit in de woning (voormalige boerderij) omzetten voor wonen.
- b. Inspreker verzoekt voor perceel B een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor wonen.
- c. Daarnaast verzoekt inspreker om een extra woning te bouwen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Er wordt een aanduiding 'wijzigingsgebied 1' voor de woonboerderij opgenomen.

Perceel B wordt voor 'Wonen - Rijen' bestemd zonder bouwvlak met de aanduiding 'Kantoor'. In de regels wordt daarvoor opgenomen dat 'ter plaatse gebouwen ten behoeve van een zelfstandige kantoorfunctie' zijn toegestaan binnen de aanduiding. Verder nemen wij bouwmaten die in de omgevingsvergunning staan, in de regels op.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Punt a

Uit dossieronderzoek blijkt dat er op nummers 35, 37 en 37a gewoond wordt. Het nummer Pastoor van de Kampstraat 35b, dat inspreker vermeldt, is niet bekend bij de gemeente. In mei 1989 is een vergunning verleend voor het splitsen van de voormalige boerderij. Daarna is in mei 1997 een vergunning verleend voor de verbouw van twee extra kantoorunits op de hooizolder van de voormalige boerderij. Het gebruik van de hooizolder als wooneenheid is illegaal. Functiewijziging van kantoor naar wonen vinden wij, gezien de woonomgeving, voorstelbaar en daarom willen wij een derde wooneenheid toestaan (legaliseren). We verlenen hier enkel medewerking aan als er een overeenkomst wordt aangegaan tussen de gemeente en de eigenaar waarin in ieder geval de eventuele planschade is geregeld. Ook moet inspreker een onderbouwing opstellen waarin een goed woon- en leefklimaat wordt aangetoond. Wij nemen hierover contact op met de reclamant. Wij zullen deze (voorgenomen) ontwikkeling op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aanduiden als 'wijzigingsgebied 1'.

Punt b

Uit dossieronderzoek blijkt verder dat voor de huidige loods, waar momenteel graszodenhandel (via internet) plaats vindt, een vergunning geldt voor het ombouwen naar een kantoor. Deze is per abuis niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. In het voorontwerpplan is de loods voor detailhandel bestemd. Vanwege de verleende omgevingsvergunning is dit niet correct. We nemen voor de loods de aanduiding 'kantoor' op zonder bouwvlak. Wij nemen verder geen wijzigingsbevoegdheid op voor wonen. De bestemming is daarvoor al omgezet in 'Wonen'. Inspreker kan desgewenst later een principeverzoek indienen voor het opnemen van een bouwvlak voor wonen. We gaan vanwege het conserverend karakter van dit bestemmingsplan niet vooruitlopend een wijzigingsbevoegdheid opnemen. De bestemming voor het perceel wordt 'Wonen – Rijen'. Ondanks dat de percelen A en B in eigendom zijn bij dezelfde persoon, bestemmen we beide percelen apart van elkaar omdat er geen functionele relatie is.

Punt c

De gewenste nieuwe woning is geprojecteerd tussen nummers 33 en de voormalige boerderij, op de huidige oprit. Vanwege de beperkte ruimte (voorgevelbreedte) tussen de voormalige boerderij en de burens op nummer 33 verlenen wij geen medewerking aan de bouw van een nieuwe woning. Door het toevoegen van een woning verliest de straatwand teveel het open karakter.

Inspraakreactie 5

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker woont aan de Veldstraat 39 op het bedrijventerrein 't Veld. Wij hebben de woning bestemd als bedrijfswoning. Inspreker stelt dat de voormalige gemeente Maasdonk heeft toegezegd deze woning te bestemmen tot burgerwoning. Hij vraagt om een burgerwoonbestemming.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

De woning ligt in het huidige bestemmingsplan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Zij heeft geen burgerwoonbestemming en is een bedrijfswoning. Om de bedrijfsactiviteiten en -ontwikkelingen van de bedrijven op het bedrijventerrein niet te beperken en/of te hinderen worden door de gemeente geen burgerwoonbestemmingen op bedrijventerreinen toegestaan.

Het toestaan hier van een reguliere woonbestemming schept tevens een precedent. Dit wil de gemeente Oss voorkomen.

Wij zien geen reden om het beleid aan te passen of om daarop een uitzondering te maken voor reclamant. De inspreker heeft niet aangetoond dat de gemeenteraad van Maasdonk heeft toegezegd de woning te bestemmen als burgerwoning. Alleen eventuele afspraken met de gemeenteraad zijn in dit opzicht van belang, omdat alleen de gemeenteraad bevoegd is tot het toekennen van een bestemming.

Inspraakreactie 6

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker wil voor zijn perceel Heesterseweg 21, met bedrijfswoning, een (burger)woonbestemming. Hij wil zijn woning verkopen als burgerwoning vanwege de verkoopbaarheid.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie ongegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

De woning ligt in het huidige bestemmingsplan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Zij heeft geen burgerwoonbestemming en is een bedrijfswoning. Om de bedrijfsactiviteiten en -ontwikkelingen van de bedrijven op het bedrijventerrein niet te beperken en/of te hinderen worden door de gemeente geen burgerwoonbestemmingen op bedrijventerreinen toegestaan.

Het toestaan hier van een reguliere woonbestemming schept tevens een precedent. Dit wil de gemeente Oss voorkomen.

We hebben bij dossieronderzoek geen stukken kunnen vinden waaruit blijkt dat de woning geen bedrijfswoning is. De woning hoort ruimtelijk nog steeds bij het bedrijf. Eerder heeft de inspreker de bedrijfshal die bij de bedrijfswoning hoorde verkocht aan een derde en is het perceel waarop de hal staat kadastraal afgesplitst van de bedrijfswoning. Hierdoor heeft inspreker zelf het gebruik van de woning als burgerwoning bevorderd in strijd met de bestemming.

Wij hebben begrip voor de vervelende situatie waarin inspreker zich nu bevindt. Wij bieden aan om in de regels een persoonsgebonden overgangsrecht, op te nemen. Bij verkoop kan het perceel weer als bedrijfsp perceel verkocht worden. Na verkoop dient een bedrijfshal op het bedrijfsp perceel gebouwd te worden.

Inspraakreactie 7

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker wil een woonfunctie voor de bestaande panden op zijn perceel Kloosterstraat 5 t/m 5d en verzoekt daarnaast de aanduiding 'Karakteristiek' te verwijderen van de verbeelding.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Geen.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Er is per abuis de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen voor dit perceel. Het aantal wooneenheden zoals in het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' staat, nemen wij over. Dit was tevens per abuis vergeten.

Inspraakreactie 8

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt de wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van een bedrijfswoning die in het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' geldt wederom op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Inspreker wil een nieuwe bedrijfswoning bouwen op het perceel Heesterseweg 19 gelegen op bedrijventerrein 't Veld. Inspreker geeft verschillende argumenten om de wijzigingsbevoegdheid wederom op te nemen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie gegrond.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Een wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van een bedrijfswoning met voorwaarden wordt opgenomen onder de bestemming 'Bedrijf – 1'. Onder de voorwaarden staan onder andere toetsing aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid (verantwoording woningbouwaantallen) en stedenbouwkundige voorwaarden. Het college is in alle gevallen bevoegd een besluit te nemen om wel of niet mee te werken aan de wijzigingsbevoegdheid.

Toelichting van burgemeester en wethouders

In het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' is een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden voor het bouwen van een bedrijfswoning opgenomen in de voorschriften. De wijzigingsbevoegdheid namen wij niet wederom op in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Geffen – 2016'. Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie en na heroverweging is gekozen om opnieuw een wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van een bedrijfswoning op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. De mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning te bouwen zal eventueel bij een eerstvolgende herziening echter wel komen te vervallen. Het beleid met betrekking tot bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is inmiddels namelijk gewijzigd. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik worden nieuwe bedrijfswoningen niet meer toegestaan op bedrijventerreinen. Als overgangsregeling krijgen de huidige ondernemers de mogelijkheid om van deze wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan gebruik te maken. Wij zullen bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan bezien of we deze regeling in stand houden. De bouwrechten van de niet gerealiseerde bedrijfswoningen worden dan geschrapt. Het college is in alle gevallen bevoegd een besluit te nemen om wel of niet mee te werken aan de wijzigingsbevoegdheid.

Bijlage 2

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Kom Geffen – 2016’

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van donderdag 15 december 2016 tot en met woensdag 25 januari 2017 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 14 december 2016 en op www.oss.nl.

Van donderdag 15 december 2016 tot en met woensdag 25 januari 2017 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 13 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle reclamanten konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben 5 reclamanten gedaan op 8 februari 2017.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden alle zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de reclamanten aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de reclamant van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de reclamant geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Reclamant schrijft dat de hoogte voor de schietbomen die in de regels is opgenomen (wijzigingsbevoegdheid artikel 13.4) niet voldoet aan de algemene eisen voor gildeschieten. Reclamant verzoekt om de maximumhoogte aan te passen in de regels.

Op grond van de regels van het ontwerpbestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Sport' wijzigen in 'Maatschappelijk' voor onder andere gilde. Reclamant is hierover verbaasd omdat inmiddels naar een andere locatie wordt gezocht voor het gilde.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij schrappen de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Sport'.

Toelichting van de gemeenteraad

De gemeente is in overleg met reclamant op zoek naar een nieuw gildeterrein. De locatie waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet is daarbij niet meer in beeld. Dus is de wijzigingsbevoegdheid niet meer reëel. Wij nemen deze daarom niet meer op in de regels. Daardoor hoeven wij ook niet meer in te gaan op de zienswijze van reclamant over de hoogte van de schietbomen.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft een winkel aan het Dorpsplein. Deze winkel is op termijn niet meer rendabel. Reclamant wil een rechtstreekse mogelijkheid om de winkel om te zetten in meerdere woningen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De winkel heeft de bestemming 'Centrum' in het ontwerpbestemmingsplan. De regels voor deze bestemming laten wonen op de bovenverdieping rechtstreeks toe. Wonen op de begane grond is mogelijk na afwijking. In de afwijkingsbevoegdheid nemen wij voorwaarden op over onder andere stedenbouw en woningbouwprogramma. Op die manier kunnen burgemeester en wethouders toetsen of omschakeling van een winkel naar een woning in een concreet geval mogelijk is. Wij vinden deze toets in een concreet geval noodzakelijk. Bovendien heeft reclamant de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de omschakeling in zijn situatie niet aangetoond. En daarom laten wij in het bestemmingsplan de gewenste woonfunctie op de begane grond niet rechtstreeks toe. Reclamant kan na inwerkingtreding een aanvraag indienen voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

Reclamante wil voor haar bedrijfswoning op het perceel Heesterseweg 21 een burgerwoonbestemming.. Zij heeft hiervoor onder andere de volgende argumenten:

- a. Een burgerwoonbestemming verhoogt de verkoopbaarheid van de woning.
- b. Het huidige bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' merkt de woning niet aan als bedrijfswoning.
- c. De woning is groter dan het huidige bestemmingsplan toelaat.
- d. De WOZ-beschikking merkt de woning aan als burgerwoning.
- e. De woning heeft niet de functie van een noodzakelijk bedrijfswoning bij een bedrijfspand.
- f. De woning bij het bedrijf aan de Heesterseweg 15 heeft ook een burgerwoonbestemming gekregen in het ontwerpbestemmingsplan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De woning staat op het bedrijventerrein 't Veld'. In het huidige bestemmingsplan heeft de woning de bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarbij heeft de gemeenteraad van Maasdonk, net als bij een aantal andere woningen, deze woning ten onrechte niet de aanduiding 'dienstwoning' gegeven. Wij herstellen dit door deze woningen alsnog als 'bedrijfswoning' (de huidige term voor dienstwoning) aan te duiden. Wij vinden dit een passende bestemming, die voor reclamante dan wel een toekomstige eigenaar ook uitvoerbaar is.

Ruimtelijk gezien hoort de woning van reclamante bij het bedrijf aan de Heesterseweg 23. Reclamante wijst er op dat het bedrijf qua eigendom is afgesplitst van de woning. Echter, dit maakt de woning juridisch en ruimtelijk geen burgerwoning. Het ontbreken van de aanduiding 'dienstwoning' in het huidige bestemmingsplan maakt dit niet anders. Het ontbreken van deze aanduiding neemt namelijk niet weg dat de woning een bedrijfsbestemming heeft.

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek neer op nieuwvestiging van een burgerwoning op een bedrijventerrein. Burgerwoningen op bedrijventerreinen geven beperkingen voor de bestaande bedrijvigheid. Daarom laten wij geen burgerwoningen op bedrijventerreinen toe. Wij zien geen reden om dit beleid aan te passen of om daarop een uitzondering te maken voor reclamante.

Wat reclamante hier verder over aanvoert maakt dit niet anders. Ondanks dat zien wij aanleiding nog het volgende op te merken.

Punt c

De omvang van de woning doet niets af aan de bestemming als bedrijf(swoning). Voor zover de omvang van de woning groter is dan de regels van het nieuwe bestemmingsplan in het algemeen toelaten, laten wij deze grotere omvang toe via artikel 27.4 van de regels.

Punt d

Volgens uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de waardevaststelling voor de Wet waardering onroerende zaken (WOZ-waarde) niet relevant bij het vaststellen van een bestemming in het kader van een bestemmingsplan. Aan de WOZ-waarde kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Punt f

Anders dan reclamante stelt, heeft de woning aan de Heesterseweg 15 geen burgerwoonbestemming maar de aanduiding 'bedrijfswoning' binnen de bestemming 'Bedrijf – 1'.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

Reclamant woont achter het kinderdagverblijf aan de Heesterseweg 5a. Hij verzoekt om, zoals in het huidige bestemmingsplan, het kinderdagverblijf als zodanig aan te duiden zodat ter plaatse uitsluitend een kinderdagverblijf is toegestaan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Het kinderdagverblijf krijgt op de verbeelding de aanduiding 'kinderdagverblijf'.

Toelichting van de gemeenteraad

Het perceel is bestemd als 'Maatschappelijk'. In het vorige plan was dit ook zo maar had het daarnaast de specifieke aanduiding 'kinderdagverblijf'. Daarmee behoudt het dezelfde mogelijkheden als in het huidige bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

Reclamant wil voor zijn bedrijfswoning op het perceel Veldstraat 39 een burgerwoonbestemming.. Hij heeft hiervoor de volgende argumenten:

- a. Een burgerwoonbestemming verhoogt de verkoopbaarheid van de woning.
- b. De woning had voor 2016 een burgerwoonbestemming.
- c. Op het perceel is nooit een bedrijf gevestigd geweest.
- d. De WOZ-beschikking merkt de woning aan als burgerwoning.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De woning staat op het bedrijventerrein 't Veld'. In het huidige bestemmingsplan heeft de woning, anders dan reclamant stelt de bestemming 'Bedrijventerrein' en niet een burgerwoonbestemming. Daarbij heeft de gemeenteraad van Maasdonk, net als bij een aantal andere woningen, deze woning ten onrechte niet de aanduiding 'dienstwoning' gegeven. Wij herstellen dit door deze woningen alsnog als 'bedrijfswoning' (de huidige term voor dienstwoning) aan te duiden. Wij vinden dit een passende bestemming, die voor reclamant dan wel een toekomstige eigenaar ook uitvoerbaar is. Of er wel of niet een bedrijf was gevestigd, maakt dit niet anders. Ook het ontbreken van de aanduiding 'dienstwoning' in het huidige bestemmingsplan maakt dit niet anders. Het ontbreken van deze aanduiding neemt namelijk niet weg dat de woning een bedrijfsbestemming heeft.

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek neer op nieuwvestiging van een burgerwoning op een bedrijventerrein. Burgerwoningen op bedrijventerreinen geven beperkingen voor de bestaande bedrijvigheid. Daarom laten wij geen burgerwoningen op bedrijventerreinen toe. Wij zien geen reden om dit beleid aan te passen of om daarop een uitzondering te maken voor reclamant.

Wat reclamant hier verder over aanvoert maakt dit niet anders. Ondanks dat zien wij aanleiding nog het volgende op te merken.

Punt d

Volgens uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de waardevaststelling voor de Wet waardering onroerende zaken (WOZ-waarde) niet relevant bij het vaststellen van een bestemming in het kader van een bestemmingsplan. Aan de WOZ-waarde kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

Reclamanten willen rechtstreeks een bedrijfswoning kunnen bouwen aan de Heesterseweg 19, zoals de regeling voor bedrijventerrein de Kolk in Ravenstein.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden een bedrijfswoning te bouwen in het huidige bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' kwam in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Geffen - 2016' niet terug. Burgemeester en wethouders hebben naar aanleiding van de inspraak van reclamanten een soortgelijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In plaats van gebruik te moeten maken van deze wederom opgenomen wijzigingsbevoegdheid willen reclamanten een rechtstreekse mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen.

Met het opnieuw opnemen van de wijzigingsbevoegdheid bieden wij de ondernemers op het bedrijventerrein de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen op hun bedrijfsperceel. Wanneer gewenst en als aan de voorwaarden is voldaan kunnen burgemeester en wethouders hieraan meewerken.

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek neer op nieuwvestiging van een woonfunctie. De gevraagde functie was immers nog niet eerder rechtstreeks toegestaan. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamanten de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functie niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (25 januari 2017) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamanten een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstellen, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamanten de uitvoeringsaspecten (zoals eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Bovendien vinden wij het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Reclamanten verwijzen naar de regeling in het bestemmingsplan 'De Kolk' in Ravenstein. Bij bedrijventerrein de Kolk waren echter bepaalde toezeggingen gedaan aan ondernemers die een bedrijfswoning wilden bouwen. Van toezeggingen is in dit geval echter geen sprake. Daarom vinden wij dat er geen sprake is van een vergelijkbare situatie.

Zienswijze 7

Samenvatting zienswijze

Reclamant (dorpsraad Geffen) wil rechtstreeks een bedrijfswoning(en) kunnen bouwen op bedrijventerrein 't Veld, zoals de regeling voor bedrijventerrein de Kolk in Ravenstein.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden een bedrijfswoning te bouwen in het huidige bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' kwam in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Geffen - 2016' niet terug. Burgemeester en wethouders hebben naar aanleiding van de inspraak van reclamanten een soortgelijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In plaats van gebruik te moeten maken van deze wederom opgenomen wijzigingsbevoegdheid willen reclamanten een rechtstreekse mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen.

Met het opnieuw opnemen van de wijzigingsbevoegdheid bieden wij de ondernemers op het bedrijventerrein de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen op hun bedrijfsperceel. Wanneer gewenst en als aan de voorwaarden is voldaan kunnen burgemeester en wethouders hieraan meewerken.

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek neer op nieuwvestiging van een woonfunctie. De gevraagde functie was immers nog niet eerder rechtstreeks toegestaan. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamanten de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functie niet onderbouwen met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (25 januari 2017) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamanten een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstellen, én
- dat wij deze beoordelen, én

- dat de gemeente en reclamanten de uitvoeringsaspecten (zoals eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen de verzoeken redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Bovendien vinden wij het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Reclamanten verwijzen naar de regeling in het bestemmingsplan 'De Kolk' in Ravenstein. Bij bedrijventerrein de Kolk waren echter bepaalde toezeggingen gedaan aan ondernemers die een bedrijfswoning wilden bouwen. Van toezeggingen is in dit geval echter geen sprake. Daarom vinden wij dat er geen sprake is van een vergelijkbare situatie.

Zienswijze 8

Samenvatting zienswijze

Reclamant (ondernemersvereniging Geffen) wil rechtstreeks een bedrijfswoning(en) kunnen bouwen op bedrijventerrein 't Veld, zoals de regeling voor bedrijventerrein de Kolk in Ravenstein.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden een bedrijfswoning te bouwen in het huidige bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' kwam in het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Geffen - 2016' niet terug. Burgemeester en wethouders hebben naar aanleiding van de inspraak van reclamanten een soortgelijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In plaats van gebruik te moeten maken van deze wederom opgenomen wijzigingsbevoegdheid willen reclamanten een rechtstreekse mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen.

Met het opnieuw opnemen van de wijzigingsbevoegdheid bieden wij de ondernemers op het bedrijventerrein de mogelijkheid een bedrijfswoning te bouwen op hun bedrijfsperceel. Wanneer gewenst en als aan de voorwaarden is voldaan kunnen burgemeester en wethouders hieraan meewerken.

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek neer op nieuwvestiging van een woonfunctie. De gevraagde functie was immers nog niet eerder rechtstreeks toegestaan. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamanten de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functie niet onderbouwen met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (25 januari 2017) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamanten een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstellen, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamanten de uitvoeringsaspecten (zoals eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen de verzoeken redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Bovendien vinden wij het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Reclamanten verwijzen naar de regeling in het bestemmingsplan 'De Kolk' in Ravenstein. Bij bedrijventerrein de Kolk waren echter bepaalde toezeggingen gedaan aan ondernemers die een bedrijfswoning wilden bouwen. Van toezeggingen is in dit geval echter geen sprake. Daarom vinden wij dat er geen sprake is van een vergelijkbare situatie.

Zienswijze 9

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamanten verzoeken voor hun woning aan de Veldtsraat 5, die eerder gesplitst is, de bestemming 'Wonen –halfvrijstaand' op te nemen in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Wonen – vrijstaand'.
- b. Verder willen reclamanten hun woning aan de zijkant uitbreiden over twee verdiepingen. Burgemeester en wethouders hebben dit verzoek eerder al afgewezen maar reclamanten zijn het daar niet mee eens.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen voor de woning aan de Veldstraat 5 en 3 de bestemming 'Wonen-halfvrijstaand' op.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

In het huidige bestemmingsplan hebben de woningen van de Velstraat 5 en 3 de bestemming 'Wonen W2 – dubbele woningen'. Per abuis hebben burgemeester en wethouders de bestemming 'Wonen – vrijstaand' opgenomen. Wij herstellen deze fout.

Punt b

Reclamanten hebben in 2016 hetzelfde bouwplan ingediend. Ambtelijk is dit bouwplan negatief beoordeeld. Zij overwogen daarbij het volgende: “....een uitbreiding van de hoofdmassa niet tot de mogelijkheden behoort. Althans niet aan de zijkant van de woning. Op deze locatie is een “lage of platte” uitbreiding wel bespreekbaar.”

Reclamanten bestrijden deze beoordeling. Zij voeren het volgende aan:

1. Er is geen alternatief voor het door hen ingediende bouwplan
2. Er geldt geen welstandstoezicht in de Veldstraat. En daarom mogen er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.
3. De stelling van burgemeester en wethouders dat de Veldstraat uit voornamelijk vrijstaande woningen bestaat, is niet juist. Bovendien zijn er tal van situaties in de Veldstraat waar de afstand tussen de kappen van naburige panden ongeveer gelijk is aan die na uitvoering van het gewenste bouwplan. Reclamanten zien daarom geen stedenbouwkundige bezwaren tegen hun bouwplan.
4. De afstand van de gewenste uitbreiding tot de perceelsgrens is zodanig dat geen inbreuk wordt gemaakt op de rechten van de burens. Reclamanten zien niet in waarom een uitbreiding over twee verdiepingen niet zou kunnen en uitbreiding van alleen de begane grond wel.

Algemeen

Wij onderschrijven het ambtelijk oordeel dat het gewenste bouwplan stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is. Over de argumenten van reclamanten merken wij het volgende op:

Punt 1

Ook als er geen alternatief zou zijn, maakt dit niet dat het voorgelegde bouwplan aanvaardbaar is. Wij hebben het voorgelegde bouwplan zelfstandig beoordeeld.

Binnen het bestemmingsplan en met het de mogelijkheden van het 'vergunning vrij bouwen' is veel mogelijk. Het is aan de reclamant om een afweging te maken in hoeverre deze mogelijkheden aansluiten bij de woonwensen.

Punt 2

Stedenbouwkundige eisen zijn iets anders dan welstandseisen. Stedenbouwkundig aspecten hebben o.a. betrekking op het beeld en de samenhang van de omgeving. Welstandaspecten richten zich vooral direct op het gebouw zelf en het gebouw in relatie tot de aangrenzende bebouwing. Anders dan reclamanten stellen, kunnen wij wel degelijk stedenbouwkundige eisen stellen in welstandsvrije gebieden.

Punt 3

Een groot deel van de bebouwing in de Veldstraat is vrijstaand. Door deze vrijstaande bebouwing is er ruimte aanwezig tussen de bebouwing. Er is sprake van een open bebouwingskarakteristiek, dit wordt als een kwaliteit gezien.

Algemeen wordt voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen een minimale maat van drie meter aangehouden tussen de woning en de erfgrens. Wanneer de bebouwing meer naar elkaar opschuift gaat dat ten koste van het open karakter. Wij vinden dat ongewenst. Bovendien is de zijdelingse uitbreiding van de woning direct van invloed op het aanzicht van de aangrenzende woning omdat deze woning daardoor minder vrij staat.

Punt 4

Een uitbreiding op de begane grond doet eveneens afbreuk aan het open karakter maar is 'vergunning vrij mogelijk'. Een uitbreiding op meerder lagen doet daar nog meer afbreuk aan.

Bij een uitbreiding op de begane grond blijft er veel meer 'lucht' tussen de bebouwing dan bij een uitbreiding over meerdere lagen. Een tweede bouwlaag en een kap grijpt aanzienlijk meer in op het aanzicht dan een uitbreiding in één bouwlaag.

Zienswijze 10

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamante verzoekt om de nu geldende aanduiding 'Detailhandel – volumineus', die voor het gehele bouwvlak inclusief de woning en voor het achterterrein aan de Kloosterstraat 25 geldt, opnieuw op te nemen.
- b. Reclamante verzoekt een grotere dak- en goothoogte voor zijn woning en bijgebouwen op te nemen conform de feitelijke situatie.
- c. Verder verzoekt reclamante de mogelijkheid om het verkoopoppervlak te vergroten via een vrijstelling uit huidige bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' opnieuw op te nemen.
- d. Reclamante verzoekt het bouwvlak te vergroten voor een toekomstige uitbreiding.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen de aanduiding 'grootschalige detailhandel' op voor het gehele bouwvlak inclusief de woning aan de Kloosterstraat 25. En wij nemen de aanduiding 'Detailhandel' op voor het achterterrein van dat perceel.

Wij vergroten de maximale goot- en bouwhoogte voor een deel van het bouwvlak.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

Burgemeester en wethouders hebben per abuis niet de huidige regeling overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij herstellen dit door binnen de bestemming 'Wonen – vrijstaand' de aanduidingen 'Detailhandel' en 'Grootschalige detailhandel' op te nemen. Deze termen wijken af van de termen in het geldende bestemmingsplan maar regelen inhoudelijk hetzelfde.

Punt b

Wij passen de hoogteaanduidingen aan aan de feitelijke en vergunde situatie.

Punt c

Wij zijn niet verplicht bestaande vrijstellingsbevoegdheden over te nemen in een nieuw bestemmingsplan. In dit geval kiezen we ervoor om de uitbreidingsmogelijkheid niet opnieuw op te nemen. Wij willen namelijk de voorzieningen zoals winkels zoveel mogelijk in het centrum van Geffen concentreren. Mogelijkheden voor winkels buiten het centrumgebied zijn hierdoor enigszins beperkter dan die voor winkels in het centrum.

Voor zover reclamante in de toekomst concrete plannen heeft voor uitbreiding die afwijking van ons beleid rechtvaardigen, kan zij hiervoor een formeel verzoek indienen.

Punt d

Juridisch gezien komt honorering van het verzoek neer op uitbreiding van een bestaande detailhandelfunctie. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamante de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functie niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (25 januari 2017) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamante een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én

- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamante de uitvoeringsaspecten (zoals eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen het verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen er daarbij op dat wij het belangrijk vinden dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Zienswijze 11

Samenvatting zienswijze

Reclamant vreest dat de mogelijkheden voor zijn bedrijfspand achter de woning aan de Pastoor van de Kampstraat 33 doordat het pand in de woonbestemming is opgenomen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

De woning aan de Pastoor van de Kampstraat 33 krijgt net zoals in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. In het huidige bestemmingsplan heeft het bedrijfspand een bedrijfsbestemming met de specifieke aanduiding 'timmerbedrijf'. Aansluitend bij de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan nemen wij het bedrijfspand binnen de woonbestemming op met een aanduiding 'timmerbedrijf'. Op deze manier regelen wij inhoudelijk hetzelfde als het huidige bestemmingsplan. Het pand mag als timmerbedrijf worden gebruikt en wordt niet beperkt in zijn mogelijkheden.

Zienswijze 12

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van twee percelen aan de pastoor van de Kampstraat 35 en 35a (door reclamant Molengraaf 2 genoemd). Op nummer 35 staat een woonboerderij op 35a een loods.

- a. Reclamant verzoekt een grotere dak- en goothoogte voor zijn woning en bijgebouwen op te nemen conform de feitelijke situatie.
- b. Reclamant verzoekt de bestemming voor de loods aan te passen in de bestemming 'Zakelijke dienstverlening' zoals die gold in het vorige bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk'. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de loods de aanduiding 'kantoor' binnen een woonbestemming.
- c. Reclamant wil een rechtstreekse bevoegdheid om de loods naar een zelfstandige woonfunctie om te schakelen en daarbij de loods om te kunnen bouwen naar meerdere appartementen.
- d. Reclamant verzoekt om voor de woonboerderij een andere woonbestemming op te nemen, die gestapelde woningen toestaat.
- e. Reclamant verzoekt om een extra bouwkveld tussen de percelen aan de Pastoor van de Kampstraat 33 en 35.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij vergroten de maximale goot- en bouwhoogte voor een deel van het bouwvlak.

Wij nemen voor de woonboerderij de bestemming 'Wonen-Woongebouwen' op in plaats van 'Wonen – halfvrijstaand'.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

Wij passen de hoogteaanduidingen aan aan de feitelijke en vergunde situatie.

Punt b

In het huidige bestemmingsplan heeft de loods de bestemming 'Zakelijke dienstverlening'. Aansluitend bij de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan nemen wij de loods binnen de woonbestemming op met een aanduiding 'kantoor'. Op deze manier regelen wij inhoudelijk hetzelfde als het huidige bestemmingsplan. De loods mag als zelfstandig kantoor voor zakelijke dienstverlening worden gebruikt en wordt niet beperkt in zijn huidige mogelijkheden. Na een calamiteit is herbouw toegestaan.

Punten c en e

Juridisch gezien komt honorering van de verzoeken neer op het toelaten van nieuwvestiging van een aantal woningen. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat reclamant de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functie niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (25 januari 2017) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- reclamant een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en reclamant de uitvoeringsaspecten (zoals eventuele planschade) in een overeenkomst regelen.

Kortom: wij kunnen de verzoeken redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen er daarbij op dat wij het belangrijk vinden dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Dat is in dit stadium voor deze verzoeken niet meer mogelijk.

Over het verzoek onder c merken wij nog het volgende op: Voor zover reclamant in de toekomst concrete plannen heeft voor het omzetten van de kantoorfunctie naar (meerdere) woonfuncties in het kantoorpand, die afwijking van ons beleid rechtvaardigen, kan hij hiervoor een formeel verzoek indienen. Dit is ook eerder bij de inspraak zo besproken met de eigenaar.

Over het verzoek onder e merken wij nog het volgende op. Burgemeester en wethouders hebben naar aanleiding van reclamants inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan het volgende opgemerkt:

"De gewenste nieuwe woning is geprojecteerd tussen nummers 33 en de voormalige boerderij, op de huidige oprit. Vanwege de beperkte ruimte (voorgevelbreedte) tussen de voormalige boerderij en de burens op nummer 33 verlenen wij geen medewerking aan de bouw van een nieuwe woning. Door het toevoegen van een woning verliest de straatwand teveel het open karakter."

Wij zijn het met dit oordeel eens.

Punt d

Burgemeester en wethouders hebben in afwijking van het huidige bestemmingsplan per abuis een bestemming opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan die gestapelde woningen niet toestaat. Dit herstellen wij.

Zienswijze 13

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen de verkeersbestemming achter op hun perceel aan de Veldstraat 34.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

In het huidige bestemmingsplan ligt er ook een verkeersbestemming op het bedoelde perceelsgedeelte. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt in dit opzicht dus niet af van het huidige bestemmingsplan. Wij zien geen reden om de verkeersbestemming te wijzigen.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig geactualiseerd en waar nodig aangepast vanwege de zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Artikel 9.3 van de regels is op onderdelen aangepast omdat de regels niet in lijn waren met de bestaande vergunde situatie.