BESTEMMINGPSLAN

Oude Baan 2-4 - Geffen - 2018

Toelichting

GEMEENTE OSS

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Bestemmingsplan
Oude Baan 2-4 – Geffen - 2020

Gemeente Oss

Bestemmingsplan
Oude Baan 2-4 – Geffen - 2020
Gemeente Oss

IDN:	NL.IMRO.0828.BPoudebaan2en4gff-ON01
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer Van Erp
Concept:	Augustus 2016
Ontwerp:	April 2020
Vastgesteld:	Juni 2020
Beknopte inhoud:	Realisatie van een woning aan de Oude Baan 2-4 te Geffen

Inhoudsopgave

	pagina
1. INLEIDING	**3**
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	3
2. PLANBESCHRIJVING	**5**
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Vigerend bestemmingsplan	6
2.3 Toekomstige situatie	7
3. INRICHTING PLANGEBIED	**9**
3.1 Beleid en regelgeving	9
3.2 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing	10
3.3 Beeldkwaliteit	10
4. BELEIDSANALYSE	**12**
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	14
4.3 Gemeentelijk beleid	18
5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	**23**
5.1 Natuurbescherming	23
5.2 Archeologie	24
5.3 Waterparagraaf	26
5.4 Bodem	30
5.5 Bedrijven en milieuzonering	31
5.6 Geur	32
5.7 Geluid (wegverkeerslawaai)	33
5.8 Geluid (industrielawaai)	34
5.9 Externe veiligheid	35
5.10 Defensie	38
6. TOELICHTING OP DE REGELS	**40**
6.1 Algemeen	40
6.2 Regels	40

7. UITVOERBAARHEID **42**
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 42
7.2 Financiële uitvoerbaarheid 42

BIJLAGEN

Bijlage 1: Archeologisch onderzoek
Bijlage 2: Bodemonderzoek
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
Wegverkeerslawaaionderzoek en industrielawaaionderzoek
Bijlage 4: Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering
Bijlage 5: Flora & faunaonderzoek
Bijlage 6: Samenvatting digitale watertoets

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, de heer Van Erp, is voornemens om aan de Oude Baan te Geffen een woning te realiseren. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit agrarisch gebied in de vorm van grasland en is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' tevens als zodanig (Agrarisch met waarden - Landschapswaarden) bestemd. Binnen de regels van deze bestemming is het realiseren van een woning niet toegestaan. De structuurvisie Buitengebied c.q. gebiedsvisie Geffen-Oss biedt echter, in combinatie met het ontwikkelen van het landschap, ruimte om een woning te realiseren.

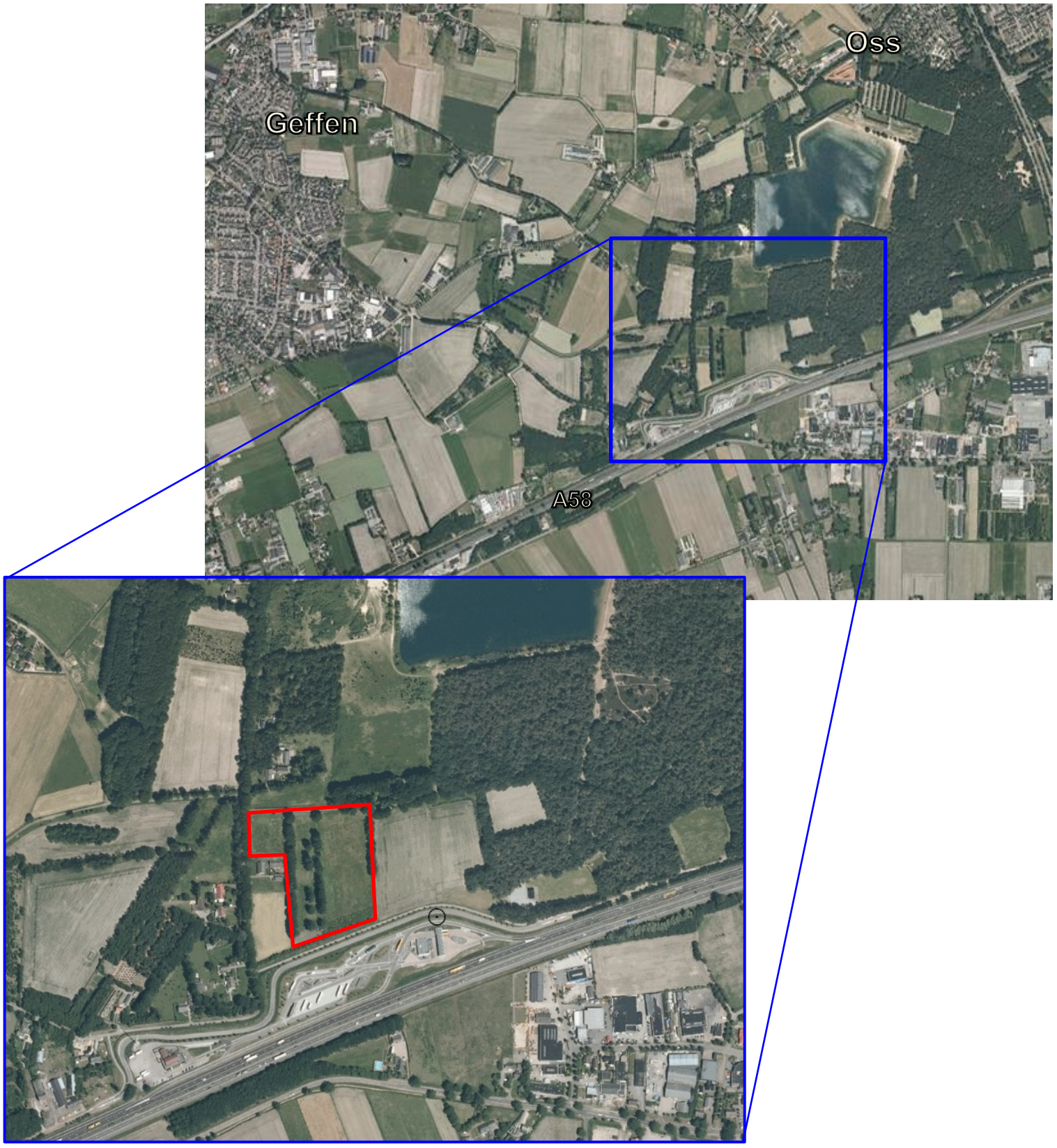
Burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Maasdonk hebben op basis van de gebiedsvisie Geffen – Oss in het verleden medewerking verleend aan dit plan. Door de samenvoeging van Geffen met de gemeente Oss is nieuw beleid gevormd dat is vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015. De planvorming is gebaseerd op dit nieuwe beleid.

Om de woning te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor dit plan wordt een postzegelbestemmingsplan opgesteld te worden. Het initiatief dient daarvoor wel onderbouwd en gemotiveerd te worden. Onderliggende document voorziet hierin.

Voorheen was het plan om twee woningen te realiseren aan een zijweg van de Oude baan. Nadat dit plan door de gemeente Oss goedgekeurd was is door de provincie een zienswijze ingediend. Hierin gaf zij aan niet akkoord te zijn met de bouw van een woning buiten het bouwlint aan de Oude Baan. Het ontwerpbestemmingsplan is daarop aangepast en dit bestemmingsplan gaat nu uit van de bouw van één woning aan de Oude Baan.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Geffen aan de oostzijde van de woonkern. De woning wordt aan de Oude Baan gerealiseerd (zie figuur 1.1). Ten zuiden ligt de A59. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Geffen, sectie D, perceelnummer 383.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied (Bron: Google Maps)

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit grasland, houtwallen, historische bomenlanen en aan de zijden van deze graslanden liggen op enkele locaties greppels (zie figuur 2.1). Het plangebied wordt ontsloten door een onverharde, voor gemotoriseerd verkeer, doodlopende zijtak van de Oude Baan. Het naastgelegen fietspad is niet doodlopend maar loopt via de 'Geffense Plassen' naar de woonkern van Oss.

Figuur 2.1: Foto's huidige situatie

Het algemeen beeld van de nabije omgeving van het plangebied is een afwisseling van open agrarische percelen en gesloten bosgebied. In noordwestelijke richting heeft het agrarisch gebied de overhand, terwijl zich noordoost van het plangebied een bosrijkere omgeving voordoet. Circa 50 meter ten noorden van het plangebied is de recreatieplas 'De Geffense Plas' gelegen. Het gebied kent nog enkele belangrijke landschappelijke elementen. Enkele hiervan, de bomenrijen in het zuidelijke weiland, zijn gelegen in het plangebied. Een deel van de eigendomskavels zijn momenteel in agrarisch gebruik in de vorm van grasland. De overige kavels bestaan uit bos.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden maken deel uit van geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Maasdonk 2012’, vastgesteld op 29 januari 2013 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30 september 2014 (zie figuur 2.2).

Figuur 2.2: Vigerend bestemmingsplan plangebied

Hierin heeft het plangebied de bestemming `Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik en agrarisch bedrijfsuitoefening;
- extensief recreatief medegebruik;
- behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- Verkeersvoorzieningen ten behoeve van alle voorkomende bestemmingen in het plangebied.

Behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden
Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daaronder worden in ieder geval verstaan: 'de instandhouding van de landschapswaarden behorend tot de landschapstyperingen 'jongere heideontginning' en 'kampenlandschap op dekzandrug'.

Bebouwing algemeen
Op de tot `Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden zoals hierboven beschreven.

Op de tot "agrarisch gebied met landschappelijke waarden" bestemde gronden zonder een verdere aanduiding op de kaart mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, zoals afrasteringen ten behoeve van het agrarisch grondgebruik met een maximale bebouwingshoogte van 2 meter.

Conclusie
De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de huidige bestemming. Onderhavig bestemmingsplan maakt het plan mogelijk.

2.3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens in het plangebied nog maar één woning te ontwikkelen. Burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Maasdonk hebben voorheen voor deze ontwikkeling principe medewerking verleend op basis van de gebiedsvisie Geffen-Oss. Deze woning dient conform de voorwaarden die zijn opgenomen voor deelgebied 6 van de gebiedsvisie Geffen-Oss c.q. structuurvisie buitengebied gerealiseerd te worden. Dit betekent dat het plan moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Het kleinschalige, hoog gewaardeerde landschap wordt versterkt;
- De verhouding weide – bos;
- Voor het te ontwikkelen perceel geldt dat de verhouding weide – bos – bouwkavel gelijk is aan 1/3 – 1/3 – 1/3;
- Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk in de vorm van luxe buitens; woningen met een perceeloppervlakte van minimaal 5000 m² en een inhoudsmaat van ongeveer 1000 m³ per woning;
- Alle opgaande beplanting wordt behouden en versterkt met nieuwe "bosblokken";

Nieuwe luxe buitens hebben een landschappelijke uitstraling. Dit kan zich op verschillende manieren uiten. Voorbeelden hiervan zijn sedumdaken, gebruik van natuurlijke materialen zoals hout, gedeeltelijk verborgen in groene wal, etc. De gemeente toetst elke nieuwe ontwikkeling afzonderlijk.

Aan de hand van de voorwaarden die in gemeentelijk (zie hierboven) en provinciaal beleid (artikel 3.2 van de Verordening ruimte) worden gesteld, is een landschappelijke studie gemaakt naar de mogelijkheden van het plangebied.

In de loop der tijd is de gemeente Maasdonk opgeheven en verdeeld onder de gemeenten 's-Hertogenbosch en Oss. Geffen en haar buitengebied zijn aan de gemeente Oss toegevoegd. Hierdoor is de situatie ontstaan dat de principetoezegging is gebaseerd op de Gebiedsvisie Geffen – Oss', het oude beleid. De planvorming is echter gebaseerd op het nieuwe Osse beleid, de 'Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015'. Het beleid uit de gebiedsvisie 'Geffen – Oss' geldt niet meer. Daardoor is een aantal aanpassingen in de eerder beschreven voorwaarden van toepassing. Zo mag het woonperceel een maximale oppervlakte van 1.500 m² bedragen en is de 1/3-regeling niet meer van kracht.

Op basis van deze extra voorwaarde is samen met de gemeente Oss de stedenbouwkundige en landschappelijke invulling van de percelen besproken en opgesteld. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de inrichting zoals die in hoofdstuk 3 is verwoord. Met die inrichting is rekening gehouden met het omringende landschap en de gemeentelijke en provinciale randvoorwaarden met betrekking tot kwaliteitsverbetering.

3. INRICHTING PLANGEBIED

Het voornemen bestaat om in het plangebied aan de Oude Baan te Geffen nog een woning te ontwikkelen. In 2011 is er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en aangeleverd om 2 woningen te bouwen aan de voormalige gemeente Maasdonk. Deze onderbouwing is inmiddels verouderd. Gemeente Oss heeft de initiatiefnemer verzocht deze te vernieuwen naar het huidige geldende beleid en regelgeving. Dit stuk zal als toelichting dienen, de regels en verbeelding zijn aangeleverd door de gemeente zelf. Belangrijke onderdelen die de onderbouwing dient te bevatten zijn een zorgvuldige landschappelijke inpassing en een tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering. In deze notitie wordt uiteengezet op welke wijze deze onderdelen zijn opgesteld.
Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vanwege de zienswijze van de provincie. In plaats van 2 woningen wordt er nu 1 gebouwd in het bouwlint aan de Oude Baan.

3.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied is aangeduid als 'Integratie stad-land' in het gemengd landelijk gebied in de Verordening ruimte. Hierdoor is het mogelijk om een stedelijke ontwikkeling(wonen) mits deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving, zoals omschreven in artikel 9.1 van de Verordening ruimte..

Het realiseren van een woning op basis van artikel 9.2 uit de Verordening ruimte, kwaliteitsverbetering in een gebied aangeduid als ‘integratie stad – land’ is slechts toegestaan bij een kwaliteitsverbetering die gelijkwaardig is met de aanschaf van een Ruimte-voor-Ruimtetitel. De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte niet worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst (zie ook paragraaf 3.2).

De voorgestelde ontwikkeling voldoet aan deze vereisten doordat in evenredigheid met de rode functie ook kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden in de vorm van landschapsontwikkeling. Deze landschapsontwikkeling vindt plaats binnen de eigendommen van de initiatiefnemer. De heer A.W.A.J.M. (J) van Erp, welke eigendommen heeft ten noorden van het fietspad haaks op de Oude Baan.

3.2 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid (Artikel 3 Verordening ruimte). De kenschets van het landschap, de daarop gebaseerde landschappelijke inpassing en gekoppeld hieraan de kwaliteitsverbetering met bijbehorende advies voor Oude Baan ong. te Geffen is opgenomen als bijlage.

3.3 Beeldkwaliteit

Vanuit akoestisch onderzoek (zie ook paragraaf 5.7) blijkt dat voor het woonperceel enkele eisen zitten aan de woning gezien de geluidsbelasting van de A59. Door bijgebouwen juist te situeren kan er een geluidswerende voorziening gemaakt wordt. De woning moeten passen bij het landschap zoals deze nu ter plaatsen is.

Situering en oriëntatie

Het woonperceel zijn rechthoekig van aard en beslaan ieder ca. 1.500 m².
De woning is georiënteerd op de Oude Baan.
Voor de situering van de woning is het van belang dat er minimaal 10 meter afstand wordt gehouden vanaf de fietspad haaks op de Oude Baan
Eventuele garages en bijgebouwen liggen minimaal 10 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn.
Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Architectuur en vormgeving

De oppervlakte van de woning (exclusief het buitenterras) bedraagt ca. 350m². De inhoud van een woning zal maximaal 1000 m³ bedragen.
Het bijgebouw is onderdeel van de architectuur.
Geluidscherm is onderdeel van de architectuur (niet zichtbaar). De plaatsing is indicatief weergegeven in figuur 3.1.
Het is mogelijk de woning uit te voeren met een eerste verdieping, alleen moet de zuidzijde uitgevoerd worden als een dove gevel.
Het zuidelijke deel van beide gebouwen dient een nokhoogte te hebben die 2 meter hoger is dan de dakrand (3,5 meter boven maaiveld).

Materialisering

Natuurlijk materiaalgebruik is uitgangspunt.
Een veelheid van materiaalgebruik dient te worden vermeden.
Het kleurpalet is ingetogen, felle kleuren zijn niet toegestaan.

Gevels grotendeels uitvoeren in baksteen, glas en hout. Bij accenten kunnen andere materialen worden toegepast.
Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa en meegenomen in de architectuur.
Het dak dient uitgevoerd te worden in gebakken pannen in een antracietkleur
Contrast opzoeken tussen transparante en gesloten gevels.
Verdere detaillering van de woning dient in overeenstemming te zijn met het beschreven sfeerbeeld.

Figuur 3.1: Principetekening woning

4. BELEIDSANALYSE

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Doorwerking plangebied
Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. In het besluitgebied zijn geen nationale belangen uit de Structuurvisie van belang die een effect hebben op de ontwikkeling. De structuurvisie Infrastructuur en ruimte is dan ook niet van belang voor de ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rjjksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Doorwerking plangebied
Op dit afwijkingsbesluit werken geen van de genoemde Rijksbelangen rechtstreeks door.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Gelet op de kleinschaligheid van de stedelijke ontwikkeling, de bouw van een woning, volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' is uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier voldoet het plan ruimschoots aan. Op het landgoed wordt één hoofdgebouw gebouwd in de vorm van een landhuis met enkele bijgebouwen. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie 2010. Voor het plangebied is een uitsnede van de structuurvisie gemaakt en weergegeven in figuur 4.1.

Figuur 4.1 Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke ordening (Bron: Provincie Noord-Brabant)

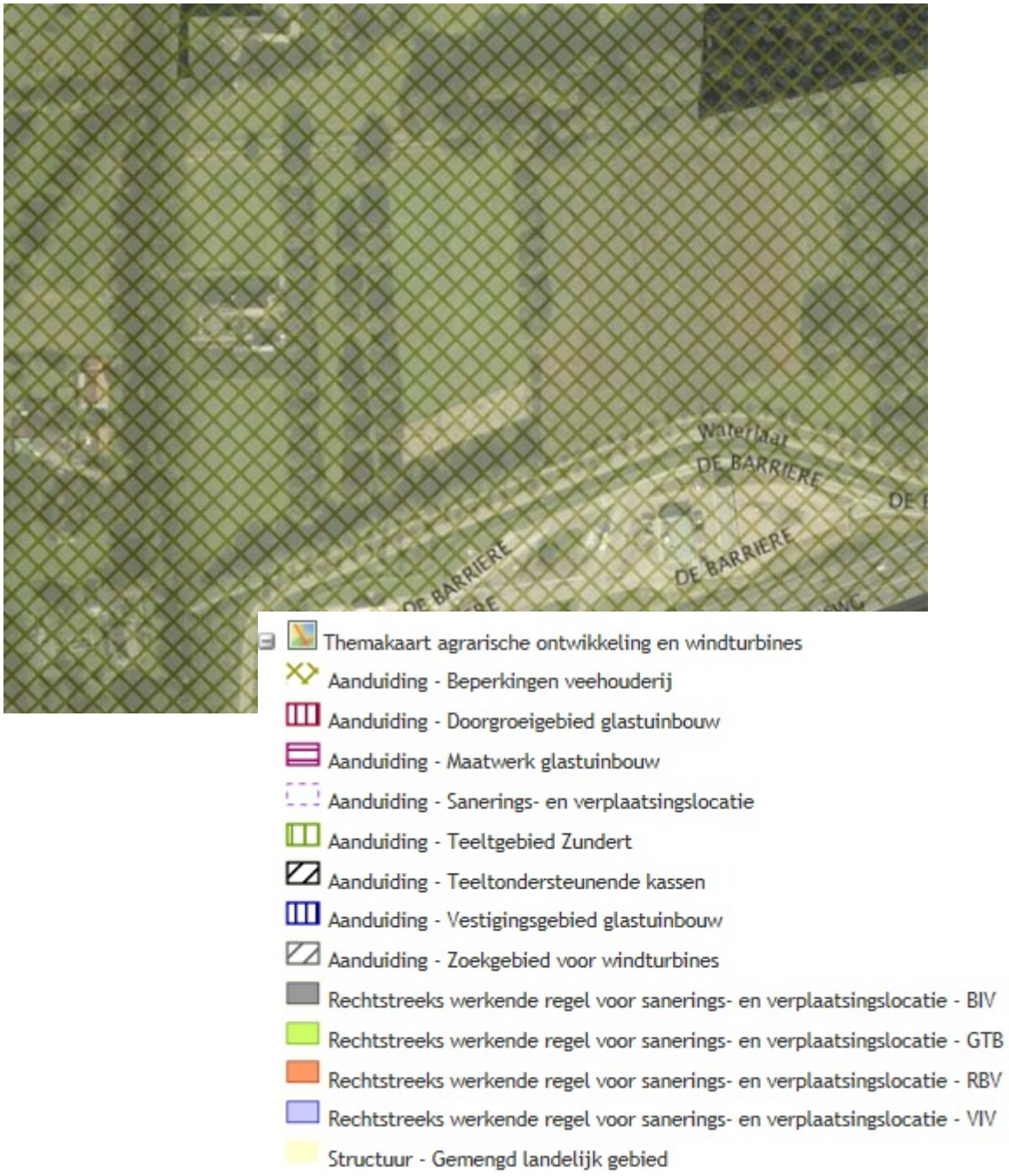
Op de kaart zijn vier ruimtelijke structuren geordend. Iedere structuur geeft een aantal belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen aan. Tezamen vormen deze structuren de provinciaal ruimtelijke structuur. De structuren geven de hoofdlijnen aan voor ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in combinatie van functies. Iedere structuur biedt een aantal functies met randvoorwaarden die door de provincie zijn opgedragen.
De vier structuren zijn:
1. de groenblauwe structuur;
2. landelijk gebied;
3. stedelijke structuur;
4. infrastructuur.

Doorwerking plangebied
Gemengd landelijk gebied
Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten (omgevingstoets). Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen echter niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

Zoekgebied verstedelijking
De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Verordening ruimte
Op 15 juli 2017 is de (herziene geconsolideerde) Verordening ruimte van de provincie Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. De Verordening ruimte is een middel om een ruimtelijke visie op Brabant te realiseren. De Verordening ruimte geeft weer hoe de provincie om wil gaan met ontwikkelingen in Brabant. Deze regels zijn gerelateerd aan de doelstellingen en het provinciaal belang dat de provincie heeft weergegeven in de structuurvisie.

Doorwerking plangebied
Het plangebied is, zoals te zien is in figuur 4.2 gelegen binnen de structuur “Gemengd landelijk gebied”, de aanduiding “Beperkingen veehouderij” en de aanduiding “Integratie stad – land (figuur 4.3).



Figuur 4.2 Uitsnede verordening ruimte agrarisch (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Figuur 4.3 Uitsnede Verordening ruimte verstedelijking (Bron: Provincie Noord-Brabant)

De zone ‘Beperking veehouderij’ is niet van toepassing omdat het initiatief geen veehouderij behelst. In de regels die gelden voor de zone ‘gemengd landelijk gebied’ is aangegeven dat er geen mogelijkheden zijn voor nieuwe woningen. Wanneer de zone ‘Integratie stad-land’ over een gebied is heen gelegen bestaat de mogelijkheid om woningen te realiseren. Om de realisatie van een of twee woningen mogelijk te maken dient dan sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, een kwaliteitsverbetering die geen inbreuk heeft op de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling en geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is de verantwoording ten opzichte van deze voorwaarden opgenomen. Het initiatief past dan ook binnen het provinciale beleid zoals opgenomen in de verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Maasdonk

Door de toegenomen dynamiek in het landelijk gebeid staat het gemeentebestuur steeds vaker voor vragen die door het bestemmingsplan niet kunnen worden beantwoord. Daarom is er naast het bestemmingsplan Buitengebied een structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie biedt het kader om veranderingen en ontwikkelingen in het buitengebied te sturen. De structuurvisie heeft een dubbelfunctie. Enerzijds biedt de visie onderbouwing voor het bestemmingsplan, anderzijds geeft de visie de mogelijkheid de 'onbekende toekomst' af te wegen en via een projectplan of partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Figuur 4.4: Uitsnede plankaart structuurvisie (Bron: Voormalige gemeente Maasdonk)

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich in een zone dat door de structuurvisie is aangeduid als bebouwingsconcentratie ‘Geffen Oost’. De visie geeft de volgende voorwaarden voor dit gebied:

Richtlijnen stedenbouw	
Typering	Versterking van de clusters in vorm van boerderijcomplexen bij wegenkruisingen met aandacht voor de landschappelijke afronding; Behoud van de lintstructuren en de bebouwingsconcentratie (duidelijke openheid behouden); Linten niet laten dicht groeien; Aandacht voor storende bebouwing; Van bebouwing vrij te houden open middengebieden; Behoud en versterking van het ritme openheid en verdichting.
Weginrichting	Begeleidende beplanting: laanstructuren.
Elementen	Houtwallen, hagen en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingen; Bestaande bedrijven met hoge hagen en houtwallen begeleiden.
Richtlijnen kavel	
Relatie bouwkavel - ontsluiting	Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg; Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting.
Kavelvorm	Onregelmatige blokkavels gerelateerd aan het oorspronkelijk patroon; Niet groter dan huidige kavelstructuur; Hoofdgebouw georiënteerd op de weg; Alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes ontwikkeling; naar boerderijcomplex.
Erfinrichting	Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens (b.v.) 1 3 grote eiken of essen als erfbomen; Achterterrein: onregelmatige en geschakelde bospercelen, boom- en fruitgaarden, boom singels.
Erfbeplanting	Behoud van bestaande loofbomen. Eiken, essen, beuken, kastanjes, berken (bij nieuwe aanplant).
Richtlijnen bebouwing	
Ligging	Bebouwing iets terugliggend t.o.v. de ontsluitingsweg en ondergeschikt aan beeldbepalen de bestaande bebouwing; Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn; Haaks op of evenwijdig aan de weg.
Hoogte	2 lagen plus kap.
Vorm	Enkelvoudige hoofdvorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek.
Detaillering, kleur– en materiaalgebruik	Donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving.

Visie Geffen Oost
De visie Geffen – Oost deelt het gebied in bij deelgebied Kraaijeven. Voor dit deelgebied gelden de volgende voorwaarden.

Het afwisselende landschap van weides, bosblokken en huizen biedt draagkracht voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen zijn in dit landschap immers gemakkelijker in te passen dan in een open landschap. Voorwaarde voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen is wel dat het huidige landschap van dit deelgebied versterkt wordt. Hiervoor is de volgende regeling in het leven geroepen: de verhouding weide - bos – ontwikkeling is gelijk aan 1/3 –1/3 – 1/3.

Vanwege de kleinschaligheid zijn in dit gebied weinig lange doorzichten aanwezig. Vanaf het Kraaijeven is echter wel één langer doorzicht op het landschap aanwezig. Deze zal dan ook in de toekomst gekoesterd worden. Ook de aanwezige opgaande beplanting wordt gehandhaafd.

De richtlijnen voor het Afwisselende Landschap Kraaijeven en omstreken zijn als volgt:

Het kleinschalige, hoog gewaardeerde landschap wordt versterkt;
De verhouding weide (lichtgroen) – bos (donkergroen) – kavel (rood)* is gelijk aan 1/3 – 1/3 – 1/3. Dit geldt voor het gehele deelgebied. Dit betekent dat dus ook nieuwe bosblokken worden aangelegd;
Voor de te ontwikkelen percelen geldt eveneens dat de verhouding weide – bos – bouwkavel gelijk is aan 1/3 – 1/3 – 1/3;
Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk in de vorm van luxe buitens; woningen met een perceeloppervlakte van minimaal 5.000 m2 en een inhoudsmaat van ongeveer 1.000 m3 per woning;
Alle opgaande beplanting wordt behouden en versterkt met nieuwe bosblokken;
Nieuwe luxe buitens hebben een landschappelijke uitstraling;
Dit kan zich op verschillende manieren uiten. Voorbeelden hiervan zijn sedumdaken, gebruik van natuurlijke materialen zoals hout, gedeeltelijk verborgen in groene wal, etc. De gemeente toetst elke nieuwe ontwikkeling afzonderlijk.

Het realiseren van ‘verstening’ in het landelijk gebied wordt conform de ‘Gebiedsvisie Geffen – Oost’, naast de bijdrage in de vorm van landschapsontwikkeling, gecompenseerd door middel van een bijdrage in het reconstructiefonds.

Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015
De Structuurvisie Buitengebied Oss is vastgesteld op 1 april 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Oss, waartoe Geffen behoort sinds de herindeling van de gemeente Maasdonk. In deze structuurvisie is het beleid voor het buitengebied van de gemeente Oss verwoord.

Doorwerking plangebied
Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als bebouwingsconcentratie Geffen-Oss. Voor dit gebied was door de (voormalige) gemeente Maasdonk een aparte visie opgesteld. Die is overgenomen in de Structuurvisie Buitengebied van Maasdonk (zie voorgaande paragrafen).

Visie Geffen - Oss
In dit gebied wordt zeer terughoudend omgegaan met het toevoegen van bebouwing. Alleen op plaatsen waar een agrarisch bedrijfsgebouw wordt gesloopt is dit mogelijk gewenst. Ook de aanleg van paden is een belangrijk onderdeel van de versterking van het landschap in dit gebied. Eerder gemaakte afspraken uit de Structuurvisie Buitengebied van de (voormalige) gemeente Maasdonk en de gebiedsvisie Geffen-Oss komt de gemeente Oss na.

De eventueel nieuw in te passen bebouwing dient een landelijke uitstraling te hebben en in harmonie met de omgeving ontwikkeld te worden. De aansluiting met de omgeving in fysieke zin, door aanleg van paden, is belangrijk.

Wonen in bebouwingsconcentraties
Het buitengebied heeft geen volkshuisvestelijke opgave. Uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. Maar ondanks de veranderingen op de woningmarkt en de trek naar de stad blijft er een behoefte aan écht landelijk wonen bestaan. Voormalige agrarische bedrijfswoningen en bestaande burgerwoningen voorzien voor een deel in die behoefte.

Conclusie gemeentelijke beleid
De woning wordt ontwikkeld conform de voorwaarden die de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied Maasdonk en de gebiedsvisie Geffen – Oss stellen. Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Maasdonk hebben een principemedewerking verleend aan dit plan op basis van de gebiedsvisie Geffen – Oss. Door herindeling van de gemeente Maasdonk is een andere situatie ontstaan. In de Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015 van de gemeente Oss is aangegeven dat eerder gemaakte afspraken in het kader van deze visies worden nagekomen door de gemeente Oss. De planvorming is daarom gebaseerd op de ‘Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015’, zodat het plan in overeenstemming is met het geldende beleid. Door middel van een landschappelijke verkenning en voorwaarden met betrekking tot beeldkwaliteit (zie hoofdstuk 3) is geschetst hoe de woning het best in het gebied gepositioneerd kunnen worden.

5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

5.1 Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied
Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is door een ecoloog van BRO een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. In deze toelichting zijn de belangrijkste conclusies opgenomen, voor de gehele quickscan wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie en aanbevelingen
Voor de eekhoorn en de das verdwijnt er geen essentieel secundair foerageergebied, er is voldoende leefgebied in de omgeving. Bovendien is dit plangebied lastig bereikbaar vanwege een fijnmazige omheining. Negatieve effecten voor de eekhoorn en de das op voorhand uitgesloten.
Er zijn mogelijk vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen in de bomenrijen. Daarnaast fungeren de bomenrijen mogelijk als foerageergebied en/of vliegroute voor vleermuizen. Indien de bomenrijen zullen verdwijnen zijn negatieve effecten voor vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. In het geval dat de bomenrijen verdwijnen, zal onderzoek moeten uitwijzen in hoeverre de ingreep invloed heeft op de aanwezigheid van vleermuizen.
Het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten alsook het leefgebied jaarrond beschermd zijn zoals buizerd, havik, slechtvalk of steenuil. Voor buizerd, havik, slechtvalk zijn in de omgeving voldoende alternatieven. Indien nieuwbouw vergezeld gaat met een goede landschappelijk-ecologische inpassing met aandacht voor geschikte elementen (hagen, structuurrijke kruidvegetatie) die in de toekomstige situatie leefgebied kunnen vormen voor de steenuil, zijn negatieve effecten te voorkomen.
Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de

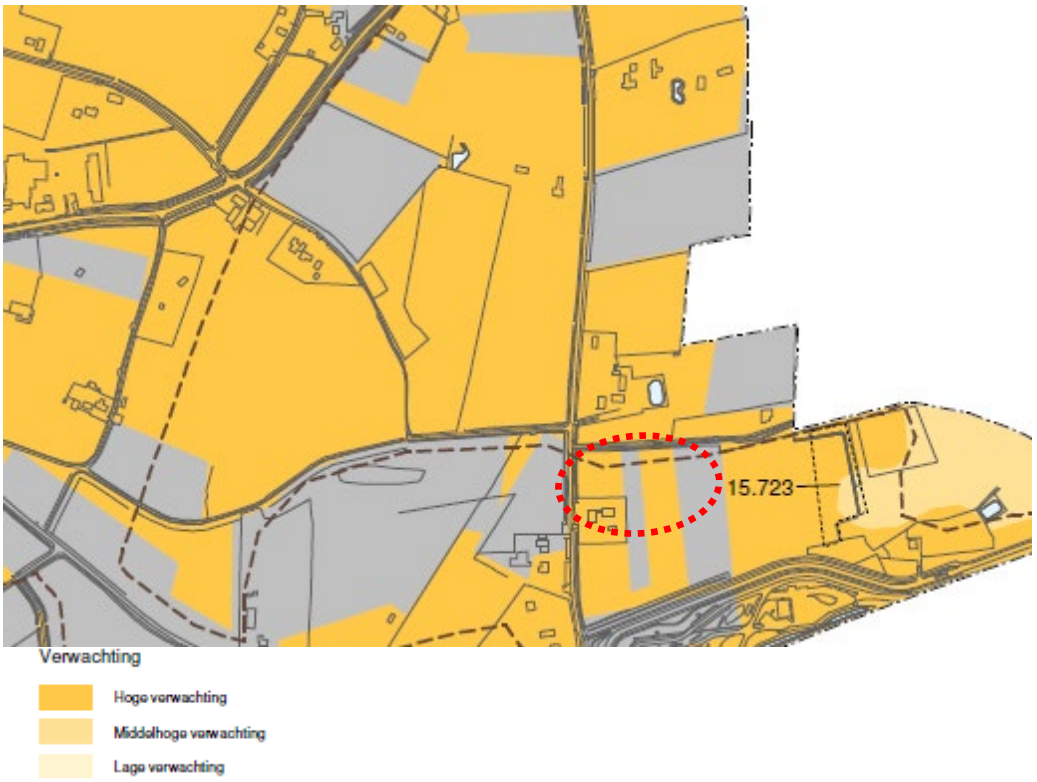
broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Voor de zorgplicht zijn echter geen specifieke maatregelen nodig.

5.2 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is met deze wet verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied
De voormalige gemeente Maasdonk heeft een archeologische verwachtingskaart voor het eigen grondgebied laten opstellen. Op deze kaart is het plangebied aangeduid met ‘Hoge verwachting’ (zie figuur 5.1). Dit betekent dat de kans op het vinden van archeologische resten in de grond reëel zijn. Een archeologisch onderzoek is derhalve uitgevoerd door ArcheoPro. In deze toelichting bevindt zich uitsluitend de conclusie van het archeologisch onderzoek. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlagen.



Figuur 5.1: Archeologische verwachtingskaart (Bron: voormalige gemeente Maasdonk)

Conclusie archeologisch onderzoek

Gezien het beleid van de provincie Noord-Brabant dat bepaalt dat een intact plaggendek aanleiding geeft tot een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven, wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. De oppervlakte van elk van de beide deelgebieden is echter dermate beperkt dat wordt geadviseerd om het vervolgonderzoek uit te voeren als een archeologische begeleiding volgens het protocol *proefsleuven*. Voor de start van dit onderzoek dient eerst een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld waarin alle voor het plangebied specifieke richtlijnen worden vastgelegd.

In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied is het KNA-onderdeel *Waardestelling* in dit rapport niet nader uitgewerkt.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Oss, conform de Erfgoedwet 2016.

De gemeente Oss heeft aangegeven dat ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen een proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd waarbij de resultaten inzichtelijk zijn voor de gemeente. Wanneer uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat archeologische waarden niet worden geschaad, wordt een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ verleend.

5.3 Waterparagraaf

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.

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

Waterbeheerplan Aa en Maas
Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap Aa & Maas voor de periode 2016-2021. Binnen het beheergebied is het Waterschap Aa & Maas verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Waterschap Aa en Maas wil met het waterbeheerplan inzetten op de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen voor water:

droge voeten;
voldoende water;
natuurlijk water;
schoon water;
schone waterbodem;
Mooi water.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er ‘hydrologisch neutraal’ moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

De Keur
Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie “Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Hierbij een vertaalslag gemaakt naar de volgende vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden:

De afvoer uit het gebied is niet groter dan in de referentiesituatie;
de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied blijft gelijk of neemt toe;
de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving blijven gelijk, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Door Waterschap Aa en Maas en waterschap De Dommel is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Voor alle kleine tot middelgrote plannen is één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruik functies in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Waterkwantiteit
Plannen waarbij meer dan 2.000 m^2 verharding wordt aangelegd zijn compensatie plichtig.

Gemeentelijk beleid
Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan
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 vGPR 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 ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

Water in Oss
Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oss het waterbeleid vastgesteld in het beleidsstuk ‘Water in Oss’. De visie op schoon, mooi, voldoende en veilig water in de leefomgeving van Oss betekent samenvattend voor de komende periode dat ingezet wordt op:
Duurzame instandhouding van het systeem waarbij beperking van overlast en schade voorop staan.

Doorzetten van anders omgaan met afstromend regenwater. Dit betekend voor nieuwe gebieden dat hemelwater niet wordt gemengd met afvalwater. In bestaand gebied wordt bij rioolvervanging waar mogelijk ook regenwater niet meer afgevoerd via de riolering maar lokaal verwerkt oftewel afgekoppeld. Op lange termijn is dit goed voor mens, milieu en portemonnee. Lokaal vasthouden van hemelwater draagt bij aan een gezonde leefomgeving, duurzaam omgaan met water en opvang van klimaatverandering.
Kostenverlaging in de waterketen is een ambitie vanuit het rijk waar ook lokaal invulling aan moet worden gegeven door samenwerking, innovatie en nieuwe strategieën. Samenwerking in de regio met gemeenten en waterschap en mogelijk ook het drinkwaterbedrijf ten gunste van verdere kostenverlaging, kwaliteitsverbetering, kennisdeling en vermindering van kwetsbaarheid wordt in de komende jaren verder vormgegeven.
Duurzaamheid in brede zin is een uitgangspunt en vertaalt zich onder andere door criteria van duurzaam inkopen toe te passen en geen chemische middelen meer te gebruiken die water en bodem kunnen verontreiniging als ook chemievrije toepassingen beschikbaar zijn. De gemeente wenst haar certificaat barometer Duurzaam Terreinbeheer tenminste op het niveau zilver te behouden.
In het beheer en onderhoud van oppervlaktewater in bebouwd gebied is een gebiedsgerichte benadering het uitgangspunt. Dat wil zeggen dat het waterschap voor haar onderhoudstaken bijdraagt in het integraal beheer en onderhoud van de openbare ruimte dat onder regie van de gemeente wordt uitgevoerd. Afspraken hierover worden geactualiseerd.
In het beheer en onderhoud van de waterketen worden de overdrachtspunten geactualiseerd zodat er een duidelijk en logisch onderscheid tussen riolering en zuivering is met daarbij horende verantwoordelijkheden. Gemeente draagt zorg voor de riolering en int daarvoor een rioolheffing, waterschap draagt de zorg voor de zuivering en int zuiveringsheffing.
Via het watertoetsproces wordt in ruimtelijke plannen noodzakelijke ruimte voor water en waterveiligheid verzekerd. Waterveiligheid en hydrologisch neutraal ontwikkelen zijn daar bij leidend.
In het landelijke gebied werkt de gemeente samen met het waterschap aan de invulling van de Ecologische verbindingszones (EVZ) langs waterlichamen als uitwerking van reconstructieafspraken en afspraken in het kader van de KaderRichtlijn Water (KRW).
De gemeente voert een 100% kostendekkend rioleringsbeheer. De heffingsgrondslag en heffingsmaatstaf voor de rioolheffing blijven gehandhaafd. Eigenaren worden belast voor het profijt van een aansluiting op de gemeentelijke riolering, gebruikers worden belast voor het gebruik daarvan.
Het tarief rioolheffing 2012 van € 162,36 (eigenaar + gebruikersheffing) is op basis van voorliggend plan voor 98% kostendekkend. Dat wil zeggen dat ambitie om anders om te gaan met hemelwater kan worden doorgezet en noodzakelijk onderhoud en vervanging tijdig kan worden uitgevoerd tegen nagenoeg gelijkblijvende kosten. Met de ambitie om in regionaal verband samen te werken aan kostenbeheersing en kostenverlaging is het advies vanuit dit watertakenplan om het huidige tarief in de komende planperiode te handhaven en slechts met inflatiecorrectie aan te passen.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf dient door de gemeente te worden voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas.

Doorwerking plangebied

Kenmerken huidig watersysteem

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oss, ten oosten van de kern Geffen In de huidige situatie is het plangebied een weiland. Op het terrein zijn geen verhardingen of opstallen aanwezig.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt meer dan 120 cm beneden maaiveld. Dergelijke grondwaterstanden komen overeen met Grondwatertrap (GT) VI. Bij dergelijke grondwaterstanden is sprake van een gunstige geohydrologische situatie voor (woon)bebouwing. De GHG, GLG, en GT zijn bepaald aan de hand van de digitale wateratlas van de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied is, gezien de grondslag en de lage grondwaterstand, een infiltratiegebied. Voorts is het plangebied niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Het plangebied grenst aan de oostzijde, parallel aan de Oude Baan, aan een watergang.

Riolering

Het bestaande perceel is niet aangesloten op de riolering. Ten behoeve van bebouwing kan worden aangesloten op het gemeentelijke (vacuüm)rioleringsstelsel. Op dit rioleringsstelsel is het lozen van hemelswater niet toegestaan.

Keurbeschermingsbeleid

Het besluitgebied is niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied, blijkend uit de keurkaarten van het Waterschap Aa en Maas. Op basis van de keur geldt derhalve geen gebiedsbescherming.

Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Onderhavig plan betreft de realisatie van een woning op de locatie aan de Oude Baan 2-4 te Geffen. De ontwikkelingen in het plangebied voorzien in een toename van het verhard oppervlak (dakoppervlak, erfverhardingen). Als gevolg van deze toename komt het hemelwater, dat op het plangebied valt, versneld tot afvoer. Uitgaande van het beleidsuitgangspunt ‘Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen’ dient hiervoor compenserende waterberging plaats te vinden binnen de grenzen van het plangebied.

In onderstaande tabel wordt een berekening gegeven van de toename van het verhard oppervlak.

Verharding	**Oppervlakte verharding**
Woning	Circa 200 m^2
Bijgebouwen	Circa 80 m^2
Terreinverharding (inclusief oprit, schatting)	Circa 300 m^2
Totaal verhard oppervlak	**Circa 580** m^2

De toename van verhard oppervlak is 580 m^2. Dit houdt in dat voor dit plan geen compensatieplicht geldt.

Vuilwaterafvoer
In het besluitgebied zullen nieuwe rioolaansluitingen worden aangelegd. Nabij huisnummer 4 bevindt zich een Vacuümput. Wanneer de afstand van de woning tot aan de vacuümput meer dan 75m bedraagt, dient er een nieuwe vacuümput gerealiseerd te worden, welke door de aanvrager bekostigd dient te worden. Op dit vacuümstelsel mag geen hemelwater geloosd worden. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om het hemelwater direct te laten infiltreren.

Waterkwaliteit
Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van een goede en duurzame waterhuishouding kan het initiatief doorgang vinden. De ontwikkeling voorziet in een toename van de verharde oppervlakken. Onderhavig initiatief ondervindt geen belemmeringen vanuit waterhuishoudkundig oogpunt. Het plan is hydrologisch neutraal. Voor het plan is een digitale watertoets ingevuld en ingediend. Daaruit wordt geconcludeerd dat sprake is van een korte procedure. De samenvatting en het toetsresultaat zijn als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Het waterschap kan instemmen met deze ontwikkeling.

5.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied
Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 richtlijnen noodzakelijk. Voor het plangebied heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden door Aeres Milieu. Deze toelichting geeft uitsluitend de conclusie weer van het bodemonderzoek. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlagen.

Conclusie
Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de in de boven- en ondergrond geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte componenten. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’.

Richtafstandenlijsten
Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen
De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

Doorwerking plangebied
Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Oss in een rustige omgeving. De richtafstanden kunnen derhalve niet met 1 stap worden verkleind. In de omgeving van het plangebied bevinden zich echter geen bedrijven. Ook agrarische bedrijven bevinden zich op dusdanige afstand dat het onwaarschijnlijk is dat deze bedrijven voor overlast kunnen zorgen. De directe omgeving wordt gekenmerkt door burgerwoningen, bos, natuur en agrarische weilanden. Op ruim 150 meter ligt een bedrijfsbestemming. Echter liggen op kortere afstanden diverse woningen, waardoor geconcludeerd kan worden dat de beoogde woning niet maatgevend is.

Het aspect 'bedrijven & milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv.

Gemeentelijk geurbeleid
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.

Doorwerking plangebied
In de directe omgeving van het plangebied is geen (agrarische) bedrijvigheid aanwezig die (geur)hinder veroorzaakt. Afstanden van bestaande agrarische bedrijvigheid tot het plangebied zijn

dusdanig groot dat overschrijdingen van de geurnormen uit te sluiten zijn. Voldaan wordt aan de minimale afstand tot veehouderijen van 200 meter, zoals deze is opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven- en Milieuzonering'. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een woning, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd. Het aspect 'geurhinder' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de woning..

5.7 Geluid (wegverkeerslawaai)

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals wonen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

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

Doorwerking plangebied

De nieuwe woonbestemmingen zijn geprojecteerd in de wettelijke geluidzone (= akoestisch aandachtsgebied) van de Rijksweg A59 de Oude Baan en de Rijksweg (parallel aan de A59).

Wet geluidhinder De geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de nieuwe woonbestemmingen vanwege het verkeer op de Rijskweg A2 inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt ten hoogste 52 dB. Bij deze locatie wordt de voorkeursgrenswaarde op de maatgevende gevel van 48 dB overschreden.

Het bevoegd gezag dient een hogere waarde voor de nieuwe bestemming vast te stellen. Voor de geluidbelastingen en de motivatie wordt verwezen naar het voorgaande hoofdstuk.

De gemeente Oss stelt voorwaarden bij het verlenen van een hogere waarde die betrekking hebben op de indeling van de woning en de situering van de buitenruimte (akoestische compensatie). In dit plan kan aan de voorwaarden worden voldaan.

Bouwbesluit en Woon- en leefklimaat Er van uitgaand dat er wordt voldaan aan de minimale eis voor de geluidwering 20 dB mag de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Bij een nieuwe woning is een geluidwering van 23 tot circa 25 dB realistisch. Bij de geluidbelasting van ten hoogte 54 dB in waarneempunt T04 is het woon- en leefklimaat in de woning zonder nader onderzoek naar de (karakteristieke) geluidwering gewaarborgd.

De noordgevel (rekenpunt T01/ T03) is met een geluidbelasting van 49/48 dB geluidluw.

Op bijlage 1, figuur 1, is het ingevoerde verkeersmodel met het plan, de plangrenzen, de betrokken wegen en de rekenpunten voor de geluidbelasting weergegeven. Zie het geluidsrapport van Nipa.

5.8 Geluid (industrielawaai)

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is het ruimtelijk scheiden van onder andere woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. 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.

Doorwerking plangebied
In december 2016 heeft Windmill Advies een industrielawaaionderzoek voor het beoogde initiatief in relatie tot het nabijgelegen tankstation uitgevoerd (zie bijlage). De belangrijkste resultaten worden in onderstaande alinea besproken. Voor het complete onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de regels uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai uit 1999. Ten behoeve van de ruimtelijke procedure dient te worden aangetoond dat een akoestisch voldoende leefklimaat gegarandeerd is. Hiertoe is aansluiting gezocht bij de publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG): “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Verder heeft de beoordeling van de rekenresultaten plaatsgevonden conform het gestelde in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening, waarbij is aangesloten bij de voorschriften voor tankstations uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Toets VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”
Om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening is aangesloten bij de systematiek uit de publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG):
“Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. In deze publicatie is een stappenplan opgenomen dat gebruikt kan worden om de ruimtelijke inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen te toetsen. Stap 1 bestaat uit het toetsen aan de richtafstand die in de VNG-publicatie voor iedere bedrijfscategorie is opgenomen. Voor het aspect geluid geeft de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter tussen de grens van het terrein van “Benzineservisestations met LPG > 1000 m3/jr” (categorie 4.1, SBI 473 1) en de gevels van woningen in een “gemengd gebied”. De gevels van de woning binnen het plangebied zijn gelegen op circa 150 meter. Dit betekent dat stap 2 uit het stappenplan van de VNG brochure niet beschouwd dient te worden.

Toets Activiteitenbesluit milieubeheer
Het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) ter plaatse de woning binnen het plangebied ten hoogste 38 dB(A) in de dag- en 34 dB(A) in de nachtperiode. De berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van de representatieve bedrijfssituatie voldoet aan de voorgestelde normstelling (zie paragraaf 2.3.2 in het akoestisch rapport). Het berekende maximaal geluidniveau (LAmax) ter plaatse van de woning binnen het plangebied bedraagt ten hoogste 49 dB(A) in de dag- en de nachtperiode. De berekende maximale geluidniveaus ten gevolge van de representatieve

bedrijfssituatie voldoet aan de voorgestelde normstelling (zie paragraaf 2.3.2 in het akoestisch rapport).

Cumulatie
Er is geen sprake van enige relevante cumulatie. Het wegverkeer ten gevolge van de Rijksweg A59 is maatgevend.

Door de realisatie van woningbouw binnen het plangebied aan de Oude Baan te Geffen worden enerzijds de bestaande bedrijven in de directe omgeving niet belemmerd in hun activiteiten en vergunde geluidrechten en wordt anderzijds ter plaatse van het plangebied een voldoende akoestisch woon-en leefklimaat gewaarborgd.

5.9 Externe veiligheid

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

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

Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

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

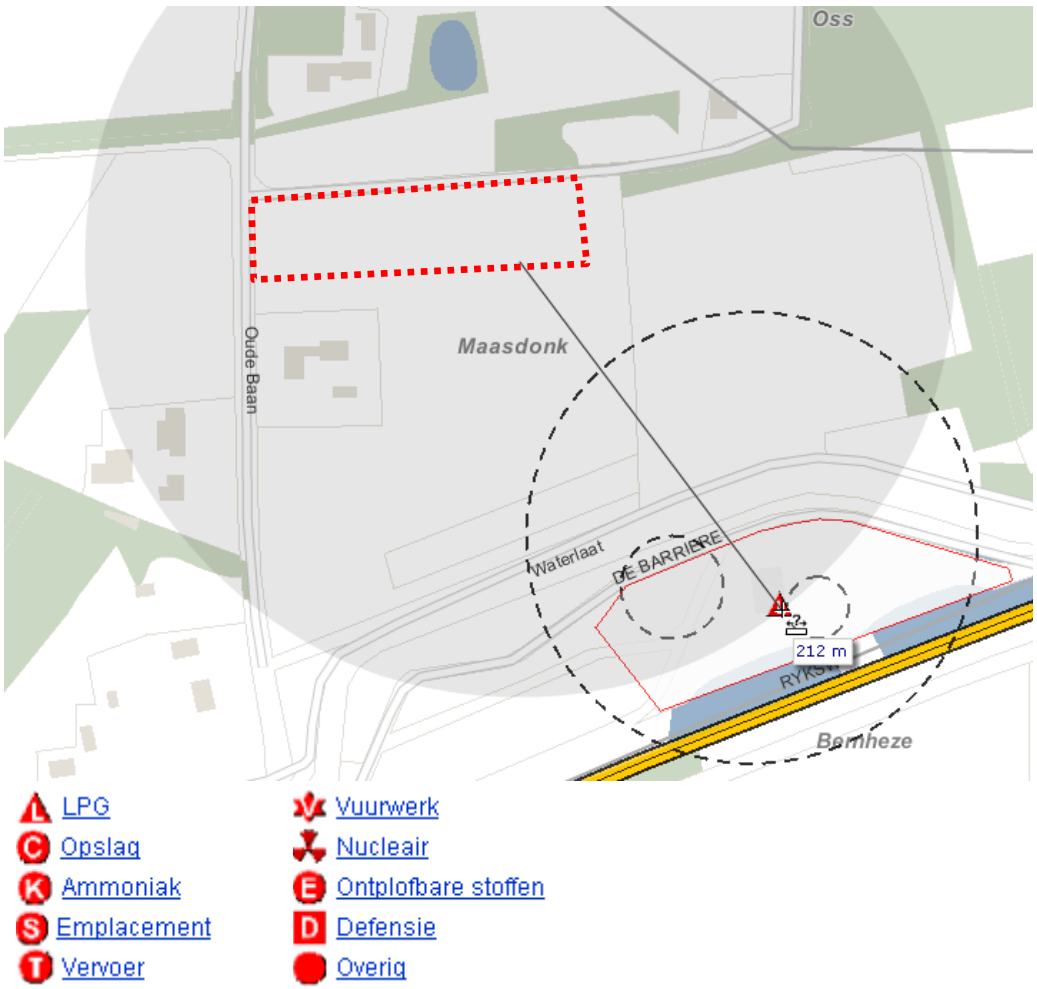
Gemeentelijke visie

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 betrekt.

Doorwerking plangebied

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.



Figuur 5.4: Uitsnede risicokaart

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich het BP Tankstation de Geffense Barrière (zie figuur 5.3). Het invloedsgebied van het station waarbinnen het groepsrisico berekend dient te worden heeft een straal van 150 meter rondom het station (zie figuur 5.4). De afstand vanaf het plangebied tot het tankstation is ruim 200 meter.

De woning bevindt zich binnen de 1% letaliteitscontour van het vulpunt LPG tankstation De Geffense Barrière. De woning bevindt zich echter op een afstand van ruim 200 meter van het vulpunt. Conform het BEVI en de beleidsvisie EV hoeft het groepsrisico dan niet verantwoord te worden. De verantwoordingsplicht geldt voor ontwikkelingen binnen een afstand van 150 meter.

De afstand tussen de A59 en het plangebied is ruim 250 meter. Conform artikel 7 Besluit externe veiligheid transportroutes dient in de toelichting van een bestemmingsplan ingegaan te worden op de mogelijkheden t.a.v. zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid worden als goed beoordeeld. Het aantal personen ter plaatse aanwezig is beperkt en bekend met de situatie. Via de Oude Baan kan in noordelijke richting voldoende afstand worden genomen.

De bestrijdbaarheid wordt als redelijk/goed beoordeeld. LPG wordt in algemeenheid afgeleverd in tankwagens welke voldoen aan het LPG convenant waardoor de brandweer meer tijd ter beschikking heeft om een effectieve koeling op te bouwen. De A59 is goed bereikbaar en de waterwinning ter plaatse is voldoende om een effectieve koeling op te kunnen zetten. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Specifieke informatie installatie	
Volgnummer	1
Soort	VULPUNT
Naam van de installatie	Vulpunt
Risicoafstanden	
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	110
Groepsrisico	
Invoerwijze groepsrisico	gemiddelde bevolkingsdichtheid
Groepsrisico overschrijding	N
Afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico [m]	150

Figuur 5.4: Specifieke informatie BEVI installatie

5.10 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.

Doorwerking plangebied
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 plan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied 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 geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

6. TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 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 het bestemmingsplan 'Oude Baan 2-4 – Geffen – 2018' is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is in beginsel aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss". Gelet op de gevolgen van de toepassing van de Nota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO, basis berekening Visie Geffen-Oss), de gewenste afstemming op en inpassing in het omliggende landschap en de financiële en juridische complicaties, is een gedetailleerde regeling bij een afzonderlijke planherziening voorstelbaar.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 5), de algemene regels (artikelen 6 tot en met 9) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 10 en 11). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

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

Artikel 4: Wonen - Vrijstaand
Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingen opgenomen, onder andere voor bed en breakfast.

Artikel 5: Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog
In dit nieuwe bestemmingsplan zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' worden opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 6: Anti-dubbeltelregeling
Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikelen 7-8: Algemene bouw-, en gebruiksregels
Deze artikelen geven een aantal bouw- en gebruiksregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 9: Overige regels
Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 10:Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 11: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap Aa en Maas en Provincie Noord-Brabant, worden in kennis gesteld van dit bestemmingsplan.

7.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.8 Wro voor een periode van 6 weken ter visie gelegd.

De provincie heeft een zienswijze ingediend. In overleg met initiatiefnemers en provincie is het plan aangepast. In plaats van twee wordt er één woning gebouwd. Zie tevens het bijgevoegde zienswijzenverslag..

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt en eventuele planschade worden verhaald

op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Archeologisch onderzoek
Bijlage 2: Bodemonderzoek
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
Wegverkeerslawaaionderzoek en industrielawaaionderzoek
Bijlage 4: Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering
Bijlage 5: Flora & faunaonderzoek
Bijlage 6: Samenvatting digitale watertoets