

BESTEMMINGSPLAN

Sassendreef ong. - Geffen - 2017

Toelichting



02-14
Y: 415713
14-000000-00



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



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel

Bestemmingsplan "Buitengebied
Maasdonk, herziening Sassendreef 10 Geffen"

Initiatiefnemer

De heer W.F.G. Gloudemans
Sassendreef 10
5386 LB Geffen

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Sassendreef 10 Geffen"

Status: Vastgesteld

Datum: 15 november 2017

Initiatiefnemer: De heer W.F.G. Gloudemans
Sassendreef 10
5386 LB Geffen

Contactpersonen: De heer W.F.G. Gloudemans

Projectnummer: 20131658-A

Auteur: Wilfred van der Velden

Projectleider: Wilfred van der Velden

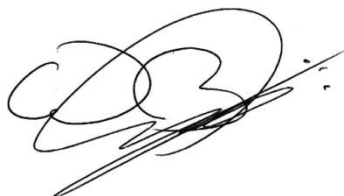
Telefoonnummer: 073-5477253

Faxnummer: 073-5493955

E-mail: info@milon.nl/wilfred@milon.nl

Website: www.milon.nl

Handtekening Projectleider:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "W.F.G. Gloudemans", written over a horizontal line.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of MILON bv.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 3 juni 2010, en de RVOI-2001 van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.milon.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3 Doel bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Beschrijving van het plan	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Bestaande situatie	5
2.3. Planbeschrijving	6
3. Beleidskader	7
3.1. Rijksbeleid	7
3.2. Provinciaal beleid	8
3.3. Gemeentelijk beleid	12
4. Milieuhygiënische aspecten	15
4.1. Bodem	15
4.2. Water	15
4.3. Archeologie	16
4.4. Ecologie	17
4.5. Geluid	18
4.6. Lucht	19
4.7. Geur	19
4.8. Externe veiligheid	20
4.9. Bedrijven en milieuzonering	20
5. Programmatische aspecten	22
5.1. Beeldkwaliteit	22
5.2. Verkeer en parkeren	22
5.3. Landschappelijke inpassing	22
6. Uitvoerbaarheid	26
6.1. Economische uitvoerbaarheid	26
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7. Juridische aspecten	28
8. Slotconclusie	29

Bijlagen

1. Brief vrijstelling bodemonderzoek
2. Watertoets
3. Archeologisch onderzoek
4. Ecologisch onderzoek
5. Geluidonderzoek
6. Externe veiligheidsonderzoek
7. Landschappelijk inpassingsplan
8. Aanvulling landschappelijk inpassingsplan

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het kader van het voornemen van de heer W.F.G. Gloudemans (initiatiefnemer) voor het bouwen van een woning aan de Sassendreef tussen huisnummer 10 en 12, is een principeverzoek bij de gemeente Maasdonk ingediend.

Het voornemen dat door de initiatiefnemer aan de gemeente Maasdonk is voorgelegd, past niet in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk. De gemeente heeft daarom aangegeven dat, in het kader van de te doorlopen bestemmingsplanprocedure en op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden, een bestemmingsplan opgesteld dient te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Bij brief en besluit van B&W van 15 juli 2014 heeft de gemeente Maasdonk principemedewerking toegezegd aan het plan van de initiatiefnemer onder voorwaarden zoals opgenomen in deze brief. De basis van de medewerking aan het initiatief wordt geboden door de Gebiedsvisie Geffen-Oss.

Met deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan wordt de planologische en juridische ruimte gecreëerd om het plan te realiseren.

1.2. Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de Sassendreef tussen huisnummer 10 en 12 in het buitengebied van Geffen ten zuiden van de bebouwde kern. Ten noorden ligt de kern Geffen. Het plangebied ligt op ruim 250 meter afstand ten noorden van de Rijksweg A59. Eén en ander is weergegeven in de onderstaande afbeelding.

Afbeelding 1: Ligging plangebied op luchtfoto (bron: maps.google)



1.3 Doel bestemmingsplan

Met deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan wordt de realisatie van het bouwen van de gewenste woning, planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

In deze bestemmingsplantoelichting wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Uit de toelichting dient te blijken hoe het bouwplan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

Zoals in het verdere vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing zal blijken, heeft het bouwplan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

1.4. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en het toekomstige plan. Het vigerende beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische aspecten zoals geluidshinder, bodemonderzoek en waterhuishouding, wordt verwezen naar hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de programmatische aspecten van het plan. Hoofdstuk 6 voorziet in een uiteenzetting van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 worden de juridische aspecten van de te doorlopen ruimtelijke procedure behandeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de slotconclusie getrokken.

2. Beschrijving van het plan

2.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een juridische regeling voor het bouwen van een woning. Het vigerende bestemmingsplan blijft, voor het omliggende gebied, ongewijzigd van kracht.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie.

2.2. Bestaande situatie

Ten zuiden van de kern Geffen ligt in het buitengebied Sassendreef 10. Het betreft een vrijstaande woning met een ruime tuin met diverse bijgebouwen. De woning wordt bewoond, de bijgebouwen (waaronder een mantelzorgwoning met schuur) worden allen gebruikt en het omliggende terrein is in gebruik als sier- en moestuin. Het perceel met gebouwen is in bezit van de initiatiefnemer.

In onderstaande foto's zijn de gebouwen te zien die op en rondom het perceel staan waarbinnen de nieuwe woning wordt opgericht.

Afbeelding 2: Huidige situatie planlocatie zwembad



Kas



Mantelzorgwoning



Schuur mantelzorgwoning



Prieel



Schoor moestuun



Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Geffen, in de gemeente Oss en ligt in het noorden van Noord-Brabant tussen 's-Hertogenbosch en Oss in.

In de omgeving zijn verschillende agrarisch-technische, agrarische verwante bedrijven en burgerwoningen aanwezig. De omliggende gronden zijn voornamelijk in gebruik als weiland dan wel als akker. Het plangebied heeft gedeeltelijk een woonbestemming en gedeeltelijk een agrarische bestemming.

2.3. Planbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het geel omlijnde perceel een bouwvlak te bestemmen ten behoeve van een extra woning. De wens van de initiatiefnemer is om te zijner tijd een woning op te richten en hier zelf te gaan wonen na verkoop van de huidige woning. Ook wil men in een (nog te bouwen) bijgebouw wederom een mantelzorgfunctie realiseren.

In onderstaande afbeelding is schematisch weergegeven waar binnen de percelen (gele omlijning) de nieuwe woning wordt gebouwd. Binnen het rood omlijnde perceel staat de woning waar de initiatiefnemer woont.

Afbeelding 3: perceel nieuwe woning



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk is relevant beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor het plangebied opgenomen.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die ondermeer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels.
- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.
- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.

- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).
- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het gebruik van een plangebied binnen een omgeving/bebouwingslint waar woonfuncties reeds domineren. Alle overtollige bebouwing wordt gesloopt waardoor een kwaliteitsslag ter plaatse wordt gerealiseerd. Hiermee past het plan binnen het rijksbeleid met betrekking tot zuinig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

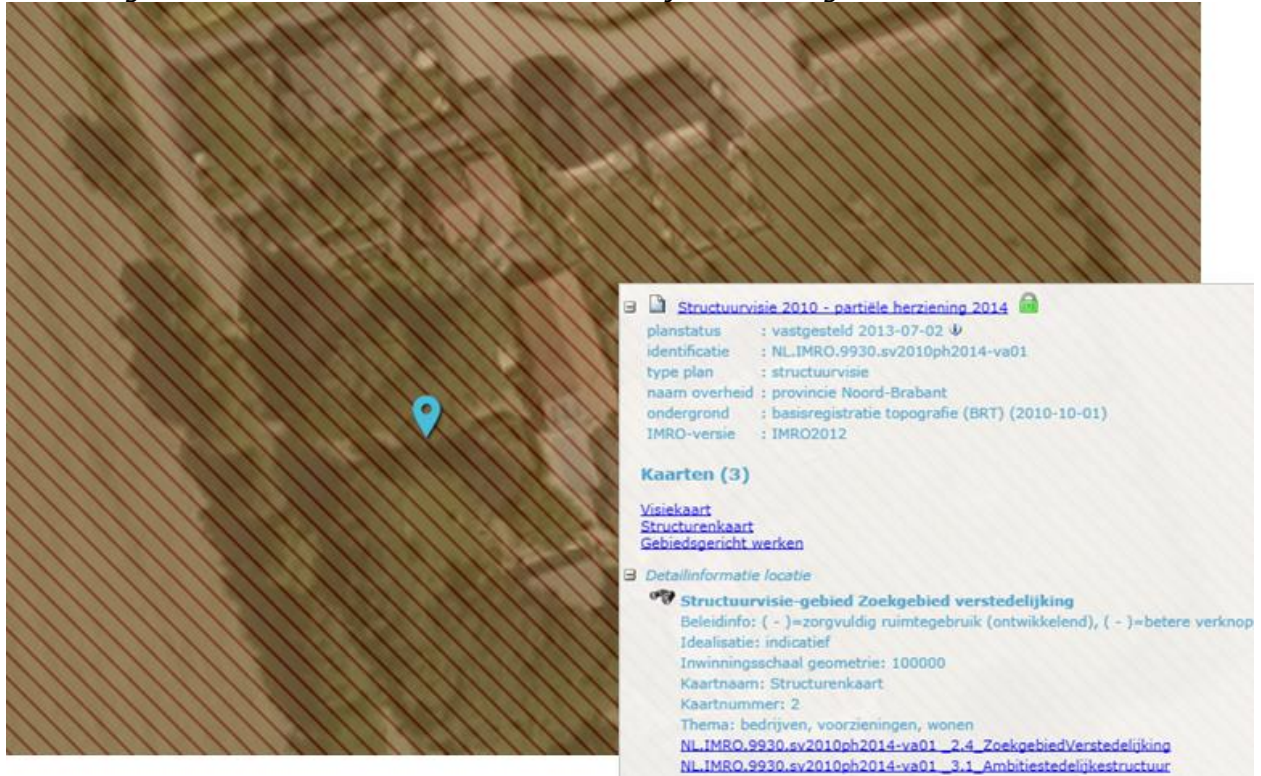
De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 19 maart 2014 is de partiële herziening van deze structuurvisie in werking getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. Dit is beleid op hoofdlijnen. Een verdere concretisering om dit beleid te realiseren, heeft plaatsgevonden in de Verordening ruimte. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden als er zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen.

De Structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte 2014. Voor het onderhavige project is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst. De Structuurvisie bevat dergelijke concrete regels niet.

Voor onderhavige locatie is de structurenkaart met name van belang. Hierin is te zien dat de locatie de aanduiding "Zoekgebied Verstedelijking" kent.

Afbeelding 4: locatie in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



De provincie vindt het belangrijk dat er 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. 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.

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woonlocaties.

De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

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.

Door de ontwikkeling van dit project verdwijnt overtollige bebouwing en wordt mede middels een goede landschappelijke inpassing een aanzienlijke kwaliteitswinst geboekt. Tevens wordt de omgeving met reeds bestaande woonbebouwing en -functies geïntensiveerd. De door te voeren landschappelijke inpassing wordt verder in deze toelichting nader uitgewerkt.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant

om onder andere landschappelijke kwaliteitswinst te realiseren. In de Verordening ruimte zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaalt in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Verordening ruimte wordt hierna besproken.

Strijdigheid met de Structuurvisie heeft onderhavig initiatief niet.

Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben onlangs de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart is deze in werking getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de ontwerp-verordening diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Ontwerpverordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudigere zinnen en herkenbare formuleringen;
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen;
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking;
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid;
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

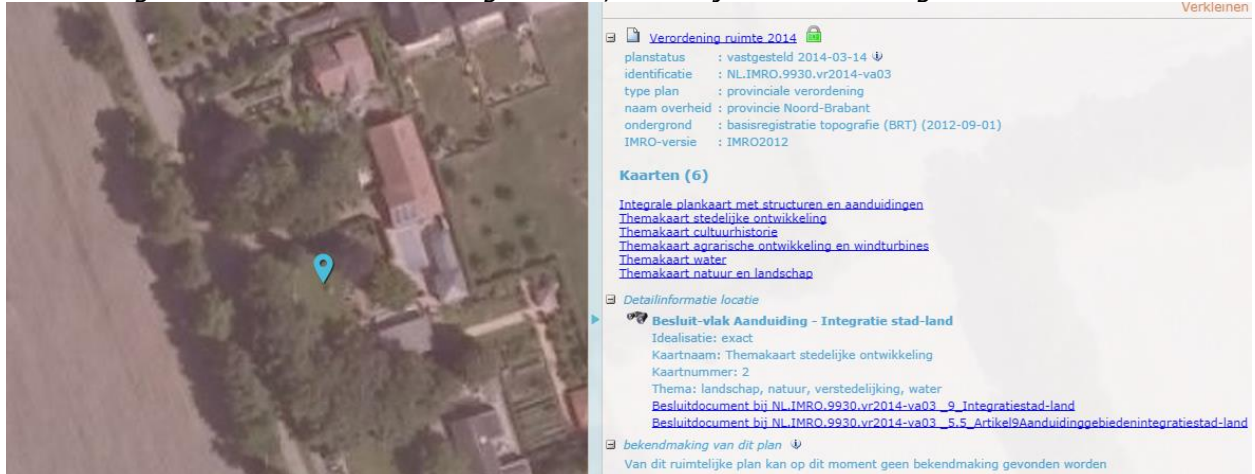
De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit is de provincie voornemens om periodiek te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.

Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

Voor onderhavige locatie is de themakaart "Stedelijke ontwikkeling" met name van belang. Hierin is te zien dat de locatie de aanduiding "Integratie stad-land" kent.

Afbeelding 5: Locatie in Verordening Ruimte, Stedelijke ontwikkeling



Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde 'gebieden integratie stad-land'. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met landschapsontwikkeling. Het doel hierbij is dat er in het landschap nieuwe kwaliteiten ontstaan of bestaande landschapskwaliteiten worden versterkt. Voor de vestiging van woningen in een gebied met de aanduiding integratie stad-land geldt hetzelfde als beschreven in de Verordening Ruimte met betrekking tot zoekgebieden stedelijke ontwikkeling.

Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding Integratie stad-land kan in een bebouwingsconcentratie voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits het plan onder andere een verantwoording bevat waaruit blijkt dat het plan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren en er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

Het planvoornemen grijpt niet in, in de ter plaatse aanwezige waarden en kenmerken van het gebied. Daarnaast wordt aangegeven hoe aanwezige waarden worden gerespecteerd en beschermd en worden middels een landschappelijke inpassing aanwezige waarden behouden en waar mogelijk versterkt. Deze toelichting bevat de verantwoording van de ontwikkeling.

Strijdigheid met de Verordening ruimte heeft onderhavig initiatief niet.

Ladder van duurzame verstedelijking

Op basis van zowel het Besluit Ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) als de Verordening Ruimte (artikel 3.1, lid 2) geldt dat in bestemmingsplannen een motivering is opgenomen met betrekking tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Volgens het Besluit Ruimtelijke ordening is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Verderop in deze toelichting wordt in de paragrafen met betrekking tot het woningbouwprogramma, de Structuurvisie buitengebied en de visie Geffen-Oss nader ingegaan op de locatie. Hierbij wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van concurrentie met gemeentelijke woningbouwplannen en dat er met het oog op het woningbouwprogramma geen belemmering bestaan onderhavig plan vast te stellen. Tevens wordt vastgesteld dat het plangebied conform de Structuurvisie Buitengebied is aangeduid als Bebouwingsconcentraties Extensiveringsgebied en wordt in de visie Geffen-Oss het perceel aangeduid als ontwikkellocatie voor woningbouw.

Door herontwikkeling van onderhavige locatie kan de gemeente sturen op kwaliteit en kan men middels het toestaan van het realiseren van een woning, een kwaliteitsslag te maken. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte door bestaand bebouwd gebied te herstructureren/transformeren.

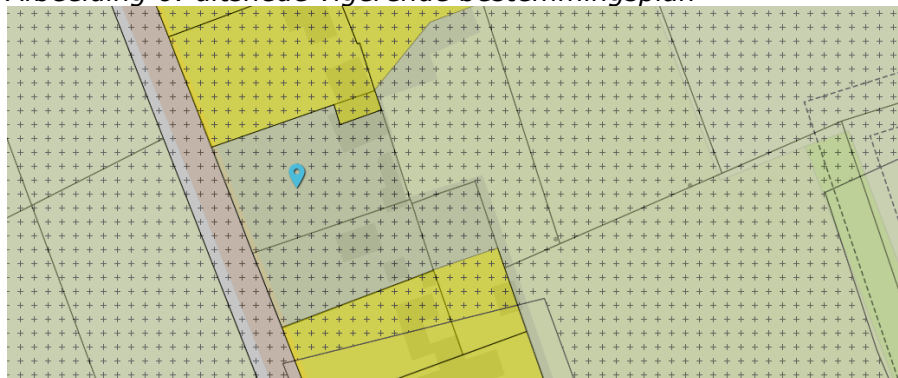
3.3. Gemeentelijk beleid

Voor de ontwikkeling aan de Sassendreef dient eveneens rekening te worden gehouden met het gemeentelijk beleid. In deze paragraaf worden de van toepassing zijnde gemeentelijke beleidsstukken behandeld.

Vigerend bestemmingsplan: Buitengebied Maasdonk

In het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk is het plangebied bestemd voor "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" en gedeeltelijk voor "Wonen". Navolgend is een uitsnede van de plankaart van dit bestemmingsplan opgenomen.

Afbeelding 6: uitsnede vigerende bestemmingsplan



Daarnaast kent de locatie de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie hoge verwachting" en de gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone –extensiveringsgebied".

De als "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" op de kaart aangegeven gronden zijn onder andere/met name (indien aangeduid) bestemd voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening, extensief recreatief medegebruik, glastuinbouwbedrijven, zorgboerderij, theeterras, et cetera.

De als "Wonen" op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor burgerwoningen met bijbehorende bijgebouwen en voorzieningen. Er mogen hier uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het wonen worden opgericht.

Oprichting van een woning met bijbehorende bijgebouwen mag slechts plaatsvinden binnen een bouwvlak voor woningen. Onderhavig plan is hiermee strijdig. Het vernemen is immers om een woning met bijgebouwen op te richten binnen de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden". Hiertoe dient de bestemming te worden aangepast en een bouwvlak te worden toegekend.

Uitgewerkte visie tussengebied Geffen - Oss

In mei 2008 is voor het tussengebied Geffen – Oss een visie opgesteld. Doel is om te komen tot een landschappelijke kwaliteitsslag van het gebied, waarin op diverse plaatsen ruimte is voor woningbouw. De belangrijkste keuzes in deze uitgewerkte visie zijn:

- Landschappelijke kwaliteiten versterken door middel van landschappelijk raamwerk;
- Elementen landschappelijk raamwerk baseren op gebiedskarakteristiek
- Gebiedskarakteristiek behouden en versterken per deelgebied.

Aangezien het plangebied geen uniform gebied is, is er onderscheid gemaakt in acht deelgebieden. Per deelgebied is verder ingezoomd op de identiteit en verwerking hiervan. Onderhavig plangebied is gelegen in deelgebied 5 uit de visie. Dit deelgebied krijgt volgens de visie volop ontwikkelingsmogelijkheden zodat het een duidelijk overgangsgebied van de bebouwde kom naar het landelijk gebied wordt. In de visie is het perceel aangeduid als ontwikkellocatie voor woningbouw. De nieuw in te passen bebouwing dient een landelijke uitstraling te hebben en in harmonie met de omgeving te worden ontwikkeld en de woningen dienen te zijn omringd met grote, groene tuinen.

Afbeelding 7: uitsnede plankaart visie



Deelgebied 5 wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door een zeer losse clustering van huizen, de achterzijde van de Papendijk en open weilanden. Tezamen vormt dit momenteel een erg on-samenhangend gebied. Alleen de bebouwing van de Heikestraat en de Sassendreef vormt samen met de tussenliggende open ruimte nog enigszins een samenhangend geheel. Aan deze open ruimte bevinden zich de voorkanten van de aangrenzende bebouwing. Ook langs de Weverstraat staan enkele huizen. Het noordelijke deel van deelgebied 5 bestaat uit open weidegrond die begrensd wordt door de achterkanten van de Papendijk, de Heesterseweg en de Weverstraat. Aan de oostzijde ebt de ruimte langzaam weg.

Conclusie

Op basis van hiervoor aangehaald beleid, kan worden geconcludeerd dat er enerzijds geen belemmeringen bestaan vanuit dit beleid en dat er anderzijds voldaan wordt aan eventuele voorwaarden tot de realisatie voor voorgenomen herontwikkeling.

4. Milieuhygiënische aspecten

Tussen zowel milieubeleid, landschapskwaliteit als ruimtelijke ordening bestaat een duidelijke relatie. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het wel of niet toestaan van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke (milieuhygiënische) aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk komen alle relevante aspecten achtereenvolgens aan de orde.

4.1. Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemtoets moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Naar aanleiding van het verzoek van de initiatiefnemer is door de gemeente Maasdonk vrijstelling verleend voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Indien tijdens bouwwerkzaamheden ten tijde van de realisatie van de beoogde woning alsnog bodemverontreiniging wordt waargenomen dan wel vastgesteld, zal alsnog moeten worden voldaan aan de daarvoor staande wetgeving waaronder het Besluit Bodemkwaliteit.

De brief met vrijstelling is als bijlage 1 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

4.2. Water

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied. Hieronder worden de conclusie en aanbevelingen kort weer gegeven.

Op de onderzoekslocatie zal herinrichting plaatsvinden in de vorm van het oprichten van een woning en een bijgebouw met mantelzorgfunctie. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.

Tabel 1: verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
Chalet	70	0
Schuur chalet	24	0
Kas	43	20
Zwembad	40	40
Woning	0	100
Bijgebouw	0	100
Verharding (terras/inrit/etc.)	260	260
Onverhard terrein	593	510
Totaal terrein	1.030	1.030

Uit bovenstaande tabel blijkt dat door de herontwikkeling van de locatie het verhard oppervlak toeneemt met 83 m².

Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal afgevoerd worden naar het gemeentelijke vuilwaterstelsel. Het hemelwater wordt hier echter niet op aangesloten.

Hemelwatervoorziening en dimensionering

De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat deze 0,83 m³ hemelwater kan bergen. Er wordt geadviseerd om een zaksloot aan te leggen met bijvoorbeeld een breedte van 0,5 meter, een diepte van 0,5 meter en een lengte van minstens 3,5 meter, parallel aan de straat.

Overtollig hemelwater wordt middels een bovengrondse/zichtbare overloop aangeboden aan de hemelwatervoorziening in de openbare ruimte.

Conclusie en aanbevelingen

Door de aanleg van de zaksloot wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van waterschap Aa en Maas en de gemeente Oss en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2.

4.3. Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend en in 1995 is dit verdrag in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Ten behoeve van onderhavig bouwplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd waarvoor onderstaande samenvatting met conclusie is uitgewerkt.

Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd, om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

In het plangebied wordt een nieuw bouwblok gecreëerd ten behoeve van een woning met bijgebouw. De exacte locatie van de nieuwbouw is nog niet bekend, maar deze zal waarschijnlijk grotendeels ter plaatse van de huidige woning komen. Funderingsdetails zijn nog niet beschikbaar.

Het plangebied ligt in het zuidelijk dekzandgebied. Op basis van de geomorfologische kaart ligt het plangebied op een uitgestrekte dekzandrug al dan niet met oud bouwlanddek. Op de

bodemkaart is in het plangebied de associatie hoge zwarte enkeerdgronden en laarpodzolgronden gekarteerd. Dit zijn oude ontginningsgronden met een humeuze bovengrond die dikker is dan 50 cm (hoge zwarte enkeerdgronden) of tussen 30 – 50 cm dik (laarpodzolgronden). De humeuze bovengrond is deels ontstaan door ophoging met mest uit de potstal. Deze ophoging kan plaats hebben gevonden vanaf de Late Middeleeuwen. Op de kadastrale minuut uit 1811-1832 is binnen het plangebied bebouwing afgebeeld. Het is niet uitgesloten dat deze bebouwing terug gaat tot in de Late Middeleeuwen.

In het plangebied zijn vijf boringen gezet tot maximaal 135 cm -mv. Uit de boringen blijkt dat in het plangebied grotendeels sprake is van een verstoorde bodem. In boorprofiel 1, 2 en 4 is bodem tot 75 cm -mv en tot in de C-horizont omgewerkt. In boorprofiel 3 is tot een diepte van 90 cm -mv plastic aangetroffen, mogelijk is hier sprake van een recent dichtgegooide sloot. Ter hoogte van boorpunt 5 zijn twee boringen gezet. In het eerste boorprofiel is een (deels) intact bodem aangetroffen. Deze (deels) intacte bodem lijkt echter alleen zeer lokaal aanwezig te zijn. In de tweede, karterende boring, die 30 cm verderop is gezet, bleek de bodem tot in de C-horizont verstoord. De verstoorde bodemopbouw die is aangetroffen in deze boring is waarschijnlijk gerelateerd aan de bouw van de woning in het midden van het plangebied. De woning is op basis van informatie van de opdrachtgever tot in het schone zand gefundeerd, hier zal dus ook geen sprake meer zijn van een intacte bodem.

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Ondanks dat dit onderzoek met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is uitgevoerd, is het echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Bureau voor Archeologie wijst er in dat geval op dat men bij bodemversturende activiteiten verplicht is om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Oss.

Archeologie vormt geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkelingen op het perceel aan de Sassendreef.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

4.4. Ecologie

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (geen individuen) te waarborgen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Voor onderhavig plan hiertoe een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 19 maart 2015 door de heer J. van Suijlekom van Buro Maerlant. Hieronder zijn kort de conclusies en aanbeveling uiteengezet.

Soorten

Uit het onderzoek blijkt het plangebied potentieel van betekenis voor algemene broedvogels. Voor overige strikter beschermde soorten is het plangebied met zekerheid géén leefgebied, of zijn effecten op voorhand uitgesloten.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000 / EHS. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effect van het plan op beschermde gebieden in de (ruimere) omgeving uitgesloten zijn.

Aanbevelingen

Het is nooit uitgesloten, dat broedende vogels aanwezig zijn in het plangebied en binnen de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden. Daarom wordt aanbevolen met de werkzaamheden (slopen en kappen) rekening te houden met het broedseizoen. Dit is voor de meeste vogelsoorten de periode maart tot augustus. Alle broedgevallen/in gebruik zijnde nesten (ook later of vroeger) genieten bescherming. Door de sloop en het kappen van bomen buiten het broedseizoen uit te voeren worden risico's sterk verminderd.

Overige soorten

Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4.

4.5. Geluid

Wegverkeer

Omdat er sprake is van de realisatie van een bouwblok voor een geluidgevoelige bestemming (woning) is de geluidbelasting voor het nieuwbouwplan bepaald aan de hand van een onderzoek. In dit onderzoek is de geluidbelasting op deze nieuwe locatie bepaald en getoetst aan de geldende wettelijke grenswaarden en het gemeentelijk geluidbeleid.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai is onderzocht voor het maatgevende jaar 2025.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de volgende wegen de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt: Sassendreef, Weverstraat, Heikestraat, Papendijk, Rijksweg. Voor deze wegen is geen hogere waarde procedure nodig.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de A59 de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De geluidbelasting bedraagt in het gehele plangebied 58 dB. De berekende geluidbelasting voldoet aan de hoogste te ontheffen grenswaarde voor vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom (58 dB). Er dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.

Om binnen de woning een acceptabel woon- en leefklimaat te hebben, zal de geluidwering van de gevel moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen minimale waarde voor de $G_{a;k}$.

Vanwege het woon- en leefklimaat stelt de gemeente Oss eisen ten aanzien van de indeling van de woning. Bij het ontwerp van de woning en de buitenruimte dienen deze eisen te worden mee beschouwd.

Wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkelingen op het perceel aan de Sassendreef.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5.

Het formulier voor de ontheffing voor de hogere waarden is gelijktijdig met onderhavig plan in procedure gebracht.

4.6. Lucht

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteits-eisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);
- of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de regeling “niet in betekenende mate” (NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (woningen < 3.000). Wanneer er minder dan 3.000 woningen worden gerealiseerd, hoeft er volgens de Regeling NIBM geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd.

Het realiseren van de voorgenomen woning vormt geen belemmering met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.7. Geur

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Een woning is een geurhindergevoelig object in de zin van deze wet. Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit wordt ontplooid, dient getoetst te worden of het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven en of niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Om mede het woon- en leefklimaat van omliggende woningen te beschermen, dienen bepaalde afstanden tot agrarische bedrijven te worden aangehouden. Daarnaast mag, om niemand onevenredig in zijn belangen te schaden, een reeds bestaande activiteit geen hinder ondervinden in het uitoefenen van zijn bedrijf binnen de grenzen van zijn bestaande bouwblok.

Het dichtstbij gelegen melkveebedrijf ligt op grotere afstand dan de 50 meter waarmee rekening gehouden dient te worden, namelijk ruim 100 meter. Een geuronderzoek is derhalve niet noodzakelijk en het aspect geur is geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.8. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Teneinde het aspect externe veiligheid in kaart te brengen is onderzoek uitgevoerd. Hierbij is geconcludeerd dat er ten aanzien van geen enkele risicobron sprake is van een knelpunt wat betreft plaatsgebonden risico of groepsrisico. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

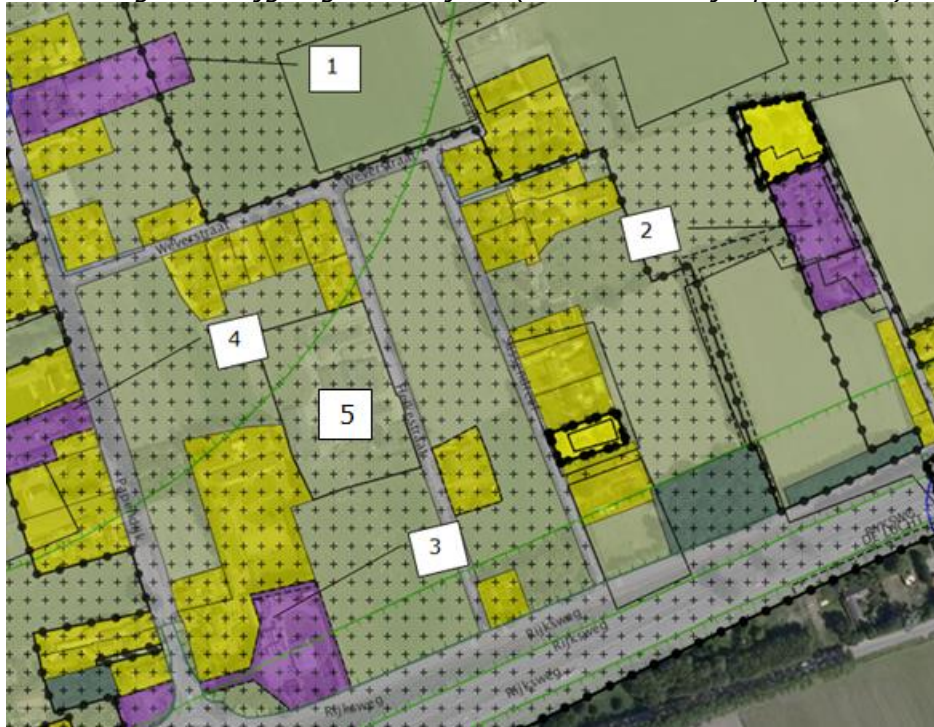
Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 6.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanterbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) uit 2009. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, maar kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Met het initiatief wordt voorzien de mogelijkheid een woning te realiseren. Hiertoe is de hierna volgende milieuzoneringscan uitgevoerd. In onderstaande afbeelding zijn de meest nabijgelegen bedrijven weergegeven. Op basis hiervan is de scan uitgevoerd.

Afbeelding 8: nabijgelegen bedrijven (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Overzicht inrichtingen met indicatieve hindercontour en de werkelijke afstand

Bedrijf	Categorie	Werkelijke afstand
1	Max. 2 (30 m)	Circa 290 m
2	Max. 2 (30 m)	Circa 195 m
3	Max. 2 (30 m)	Circa 270 m
4	Max. 2 (30 m)	Circa 335 m
5	Max. 2 (30 m)	Circa 100 m

Op basis van het onderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende functies aanwezig zijn die tot hinder ter plaatse van de milieugevoelige bestemming kunnen leiden. Bij het nieuwe bouwvlak van de woonbestemming kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

5. Programmatische aspecten

5.1. Beeldkwaliteit

Voor de bouw van de woning en inrichting van het perceel wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige voorwaarden zoals gesteld door de gemeente Oss en bij de groene inpassing van Oss. Voor de groene inpassing wordt verwezen naar het hiervoor reeds uitgewerkte beleid uit de visie Geffen – Oss en naar paragraaf 5.3 van onderhavige toelichting.

5.2. Verkeer en parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid dienen voor de vrijstaande woning twee parkeerplaatsen beschikbaar te zijn.

Zoals kan worden afgeleid uit de afbeelding behorende bij paragraaf 5.3, biedt de toekomstige woonlocatie een ruime inrit met ruimte voor twee auto's. Tevens biedt het ruime perceel voldoende ruimte om op het eigen terrein auto's te parkeren in het op te richten bijgebouw.

Het perceel wordt via een inrit aan de Sassendreef ontsluiten. In het kader van het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de toekomstige woning dient rekening te worden gehouden met de uitwerking hiervan. Tevens dient de inrit tussen de bomen uit te komen. Mogelijk zijn de bomen beschermd en wordt een kapvergunning niet verleend.

Het wegverkeer op de Sassendreef bestaat uit bestemmings- en woon-werkverkeer. Op het bestaande wegverkeer zal het verkeer van en naar de woning nagenoeg geen effect hebben.

Het aspect verkeer en parkeren levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van een woning.

5.3. Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen aan de Sassendreef te Geffen. Grenzend aan het perceel bevinden zich open ruimten die veelal in gebruik zijn als grasland/weide. De woning met enige diepte op het perceel worden geplaatst zodat het een ondergeschikt karakter heeft ten opzichte van het straatbeeld en om de openheid en ruime tuin te behouden.

Zoals reeds eerder vermeld, is het plangebied gelegen in deelgebied 5 uit de visie tussengebied Geffen - Oss waarbinnen het volop ontwikkelingsmogelijkheden krijgt zodat het een duidelijk overgangsgebied wordt van de bebouwde kom naar het landelijk gebied. In de visie is het perceel aangeduid als ontwikkellocatie voor woningbouw waarbij de nieuwe bebouwing een landelijke uitstraling dient te verkrijgen en in harmonie met de omgeving dient te worden ontwikkeld met grote, groene tuinen.

Om de locatie landschappelijk in te passen, worden de beplanting en inrichting conform onderstaande (verkleinde) tekening uitgevoerd. Deze tekening is in oorspronkelijk formaat toegevoegd als bijlage 7.

Afbeelding 9: landschappelijke inpassing (Bron: Buro Maerlant)



Huidige situatie en de meerwaarde die ontstaat

Het plangebied bestaat op dit moment uit een tuin met verspreid staande, relatief jonge bomen en struiken en enkele bijgebouwen. De randen bestaan op dit moment uit heggen met thuja en klimop en verspreid staande rododendrons. Feitelijk maakt het plangebied op dit moment onderdeel uit van de noordelijk gelegen fraai ingerichte tuin met beukenhagen aan de straatzijde en fraai geknipte hagen van taxus in de binnentuin. Versterking van de tuin (het plangebied) is mogelijk door de randen te voorzien van beukenhagen, houtopstanden uit te dunnen en fraaiere beuken, kastanje en okkernoot te laten staan. Als entree is gekozen voor een klassiek grindpad. De feitelijke inrichting van de tuin en het ontwerp van de nieuwe woning zijn nog niet bekend. De voorgestelde elementen vormen een goede landschappelijke basis voor de toekomstige situatie.

Beschrijving van de legenda-eenheden (die toelichting behoeven)

Beukenhaag

De haag wordt aangelegd met 3 rijen beuk in aanleg 1-1,5 meter breed, 12 stuks per m¹. Snoeien vindt jaarlijks plaats. Hoogte aan de wegzijde maximaal 1,5 meter en als erf afscheiding eventueel hoger.

Haag van taxus

Als erfafscheiding met de noordelijk gelegen tuin. Ontwerp en onderhoud af te stemmen op reeds aanwezige elementen.

Te behouden bomen en tuin (bestaand)

Uitdunnen van houtopstanden totdat de elementen op tekening overblijven. De gemeente heeft aangegeven dat er meer is uitgedund dan zij wenst. Hiertoe dient compensatie plaats te vinden door het terugplaatsen van nieuwe (beuken)bomen (circa 18-24 cm omtrek). Periodieke vormsnoei/regelmatig verwijderen van dood hout is voldoende om deze tot volle wasdom te laten komen. Ter aanvulling en verfraaiing is de aanplant van hoogstamfruit (al dan niet in lei vorm) aan te bevelen. Bij voorkeur worden klassieke rassen gebruikt. Bij het gebruik van hagen verdient beuk de voorkeur.

Aanvulling landschappelijke inpassing naar aanleiding van zienswijze

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door Provincie Noord-Brabant waarbij is aangegeven om het ontwerp aan te vullen met een verantwoording dat wordt voldaan aan de verplichte kwaliteitsverbetering in overeenstemming met de methode zoals deze geldt op basis van de afspraken die zijn gemaakt in RRO-verband en waaruit blijkt dat de tegenprestatie gelijkwaardig is aan de tegenprestatie die gevraagd wordt bij het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning. Aan deze zienswijze wordt gehoor gegeven middels een aangepast landschapsplan, een aangepaste verbeelding waarin het aangrenzend perceel met de bestemming Agrarisch en Wonen wordt omgezet in een perceel met de bestemming Natuur en aangepaste regels om de nieuwe bestemming mede juridisch te verankeren. Op basis van voornoemde is de compensatieberekening aangepast.

Om het aangrenzende perceel landschappelijk in te passen, worden de beplanting en inrichting conform onderstaande (verkleinde) tekening uitgevoerd. Deze tekening is in oorspronkelijk formaat toegevoegd als bijlage 8.

Afbeelding 10: aanvulling landschappelijke inpassing (Bron: MILON bv)



Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

In de Verordening Ruimte zijn voorwaarden opgenomen waarbij een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' in een bebouwingsconcentratie kan voorzien in de bouw van één of meer woningen. Uit de toelichting dient dan onder andere te blijken dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren. Daarnaast dient de kwaliteitsverbetering in verhouding te staan tot de regels met betrekking tot kwaliteitsverbetering bij ruimte-voor-ruimte woningen.

Hieraan is tegemoet gekomen door de bijdrage in euro's aan kwaliteitsverbetering te baseren op de uitgangspunten zoals opgenomen in handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Kwaliteitsverbetering bestaat ook uit de sloop van overvloedige bebouwing. In dit kader wordt opgemerkt dat het aanwezige chalet, de schuur van het chalet en een deel van de kas worden gesloopt als bijdrage in de verbetering van de kwaliteit ter plaatse.

De gemeente Oss en de initiatiefnemer hebben deze afspraken over de kwaliteitsverbetering/landschappelijke inpassing van het plangebied zowel financieel, juridisch als feitelijk verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan realisatie van het planvoornemen niet rechtstreeks toestaat, bestaat de mogelijkheid dat derden een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente Maasdonk. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is daartoe een overeenkomst afgesloten, waarbij de initiatiefnemer de verplichting op zich neemt om eventuele planschadeclaims als gevolg van de planologische wijziging voor zijn rekening te nemen. De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarin de voornoemde economische uitvoerbaarheid is vastgelegd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

De gemeente Oss heeft in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met het Waterschap en met de Provincie Noord-Brabant daar deze 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. Het bestemmingsplan is toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Eventuele reacties voortkomend uit het vooroverleg zijn in het kader van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zorgvuldig afgewogen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Vaststelling

Onderhavig bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen op grond van artikel 3.8 Wro. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid geweest een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Binnen 12 weken na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente Maasdonk in principe het bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn twee uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

1. Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
2. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Zienswijze

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door Provincie Noord-Brabant. De provincie acht het bestemmingsplan strijdig met de Verordening. Zij dringt er op aan om het ontwerp aan te vullen met een verantwoording dat wordt voldaan aan de verplichte kwaliteitsverbetering in overeenstemming met de methodiek zoals deze geldt op basis van de afspraken die zijn gemaakt in RRO-verband en waaruit blijkt dat de tegenprestatie gelijkwaardig is aan de tegenprestatie die gevraagd wordt bij het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning.

Aan deze zienswijze is gehoor gegeven en het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Beroep

Na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan.

7. Juridische aspecten

Op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden is een bestemmingsplan opgesteld.

In dit bestemmingsplan is ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders en de stedenbouwkundige en/of landschappelijke effecten van de gewenste ontwikkeling. Om een zo compleet mogelijk planologisch beeld te geven, is tevens aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten. Er is inzicht gegeven in zowel de fysieke als functionele aspecten van de planlocatie in relatie tot de omgeving c.q. het grotere geheel. Tevens vindt een beschrijving plaats van alle aspecten die direct met het plan te maken hebben.

Dit vastgesteld plan is nu gereed voor ter inzagelegging.

8. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieukundige effecten van de plannen. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieukundige deelaspecten onderzocht.

Gebleken is dat de ontwikkeling geen belemmering oplevert voor een goede ruimtelijke ordening.

Mede middels deze bestemmingsplantoelichting is thans een planologische en juridische basis gelegd om de plannen te kunnen realiseren.