

BESTEMMINGPSLAN

Broekstraat 2a / Elst 9 Geffen - 2022

Toelichting



Broekstraat 2a / Elst 9 Geffen - 2022

Inhoudsopgave

Toelichting		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Bestaande situatie	11
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan	18
3.1	Beoogde situatie	18
3.2	Functionele karakteristiek	24
3.3	Verkeer en parkeren	24
3.4	Beeldkwaliteit	24
3.5	Duurzaamheid	24
Hoofdstuk 4	Ruimtelijk beleidskader	25
4.1	Wettelijk kader	25
4.2	Rijksbeleid	28
4.3	Provinciaal beleid	29
4.4	Gemeentelijk beleid	36
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	43
5.1	Landschap	43
5.2	Natuur	49
5.3	Archeologie en Cultuurhistorie	53
5.4	Mobiliteit en parkeren	60
5.5	Water	62
5.6	Defensie	65
5.7	Milieuaspecten	66
5.8	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	80
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels	82
6.1	Algemeen	82
6.2	Regels	82

Hoofdstuk 7	Handhaving	86
7.1	Beleidskader	86
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	87
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	87
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	89
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	90
9.1	Omgevingsdialoog	90
9.2	Vooroverleg	90
9.3	Inspraak	91
9.4	Zienswijzen	91
9.5	Beroep	
niet gedefinieerd.		Fout! Bladwijzer
Bijlagen bij de toelichting		94
Bijlage 1	Stikstofonderzoek	96
Bijlage 2	Quickscan Wet natuurbescherming	98
Bijlage 3	Aanvullend ecologisch onderzoek	100
Bijlage 4	Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek	102
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek	104
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaaï	106
Bijlage 7	Formulier omgevingsdialoog	108
Bijlage 8	Nota van vooroverleg	110

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de heer en mevrouw Van Wanrooij is aan Rho adviseurs voor leefruimte opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplanherziening voor het plangebied aan Broekstraat 2a - Elst 9 te Geffen. Ter vervanging van de bestaande woning aan Broekstraat 2a zal een nieuwe grotere woning worden gerealiseerd waarbij de woonbestemming dient te worden uitgebreid. De bestaande woning en bijbehorende woonbestemming van Elst 9 zal gehandhaafd blijven en bij het plangebied worden betrokken. Daarnaast zal het duivenverblijf, dat zich nu nog elders in het dorp bevindt, verplaatst worden naar het landschappelijk deel van het plangebied en worden betrokken bij Elst 9. Buiten deze koppeling met het duivenverblijf vinden er voor wat betreft Elst 9 geen wijzigingen plaats.

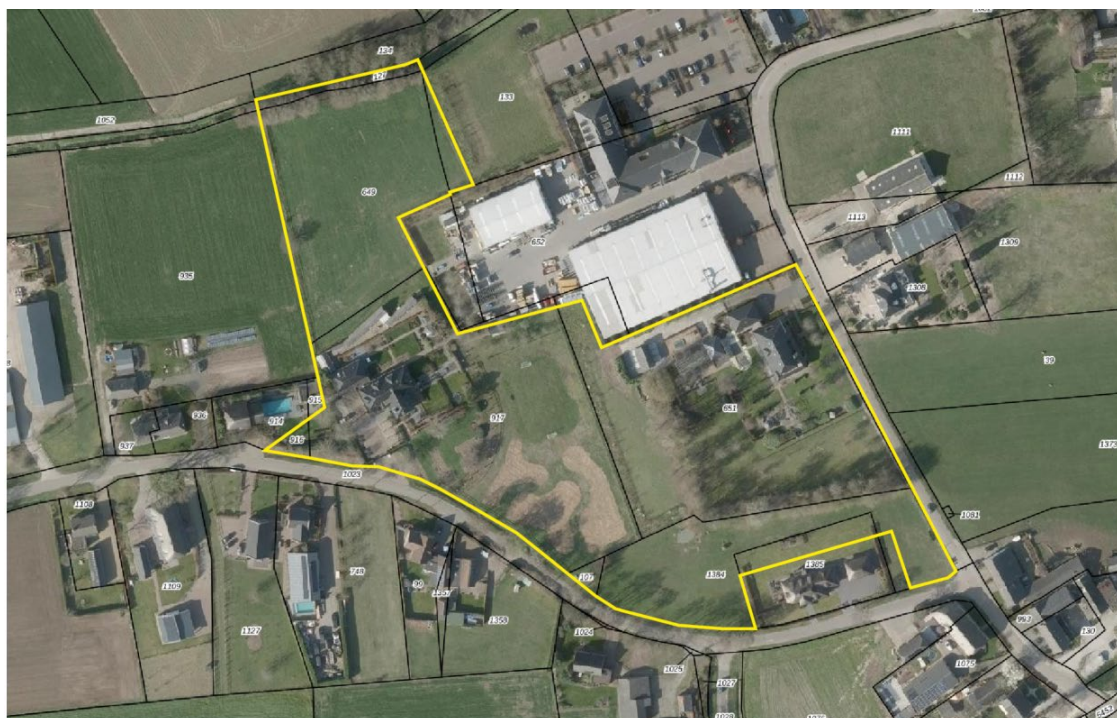
Het kleinschalig agrarisch landschap rondom het plangebied is een waardevol gebied met veel kwaliteit. Om de kwaliteit van het gebied te behouden, is het van belang de huidige karakteristieken te behouden en met het oog op ontwikkeling een aantal landschappelijke randvoorwaarden in acht te nemen.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020' (vastgesteld op 16 april 2020). De gronden in het plangebied hebben de bestemmingen 'Wonen', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Door middel van voorliggend bestemmingsplan kan de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Broekstraat 2a - Elst 9 en maakt onderdeel uit van de lintbebouwing ten noordwesten van de kern Geffen in het buitengebied van de gemeente Oss. Het plangebied wordt aangeduid met (een gedeelte van) de kadastrale percelen GFN00 - D - 649, GFN00 - D - 651, GFN00 - D - 917, GFN00 - D - 1385, GFN00 - D - 1080, GFN00 - D - 133 GFN00 - D - 1079 en GFN00 - D - 916. De totale oppervlakte bedraagt circa 30.700 m².

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door diverse functies, zoals wonen (voornamelijk grondgebonden vrijstaande woningen), bedrijvigheid, natuur, agrarische gronden en groen- en verkeersvoorzieningen. In figuur 1.1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

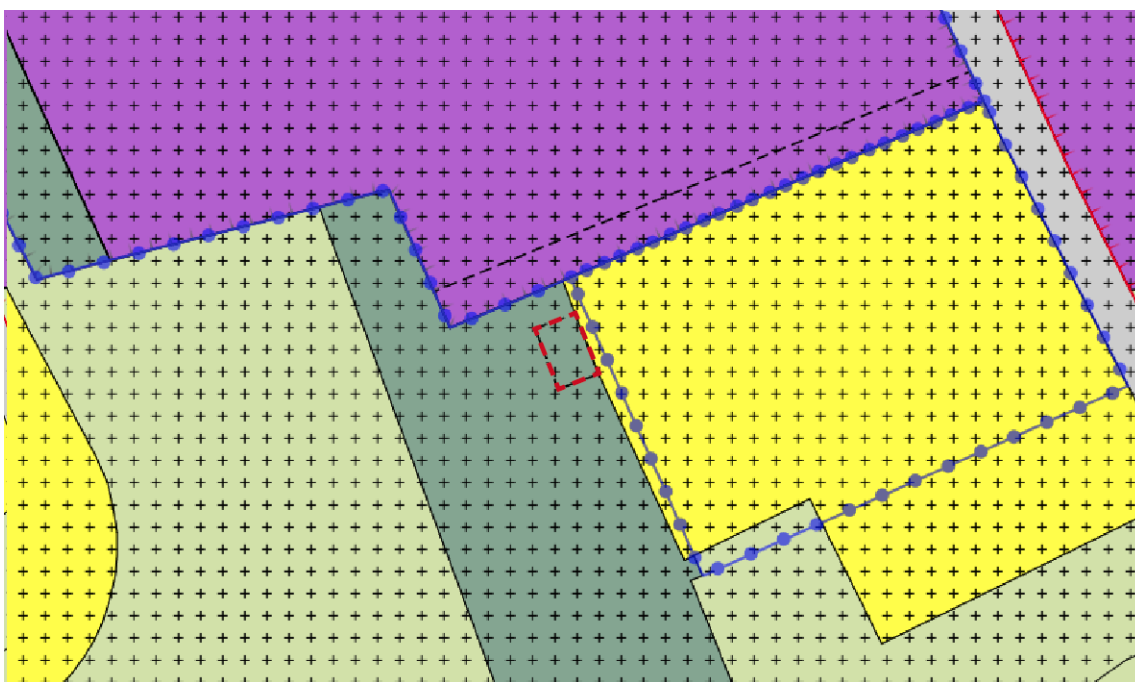
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020' (vastgesteld op 16 april 2020). Een uitsnede van de verbeelding hiervan is weergegeven in figuur 1.2. De gronden in het plangebied hebben de bestemmingen 'Wonen' (circa 4.418 m² ten behoeve van Broekstraat 2a en 4.550 m² ten behoeve van Elst 9), 'Natuur' (circa 3.472 m²) en 'Agrarisch met waarden - Landschap' (circa 17.885 m²). Daarnaast geldt voor het grootste gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' en zijn tevens een drietal gebiedsaanduidingen van kracht:

- Gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperking veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – dekzandrug'.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020' met aanduiding plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen)

Aanvullend geldt binnen de bestemming 'Natuur' de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 26', waarbinnen een paardenstal mogelijk wordt gemaakt. De locatie van de aanduiding is weergegeven in figuur 1.3.



Figuur 1.3 Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 26' (Bron: Ruimtelijkeplannen)

Aangezien conform het geldende bestemmingsplan op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' de beoogde uitbreiding van de woonfunctie en de realisatie van het duivenverblijf inclusief bijbehorende

functionele verbinding met Elst 9 wordt aangeduid als zijnde strijdig gebruik, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Door de gemeente Oss is als voorwaarde gesteld dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk en landschappelijk goed moet worden ingepast. Derhalve is, ten behoeve van het totale plan, voorliggend bestemmingsplan met hieraan gekoppeld een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Ook de benodigde onderzoeken zijn hierin meegenomen.

Het bestemmingsvlak 'Wonen' bij het adres Elst 9 wordt conserverend meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Hierbinnen vinden geen wijzigingen plaats en dus is dit gebied ook niet meegenomen als zijnde een nieuwe ontwikkeling in de uitgevoerde onderzoeken en/of onderbouwing ten aanzien van de omgevingsaspecten.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en de bestaande situatie in en rond het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling uiteengezet en wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en functionele karakteristiek, verkeer en parkeren, groen en water en beeldkwaliteit. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Oss. Hoofdstuk 5 omvat de toets aan de sectorale milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 komt de juridische planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 7, 8 en 9 wordt nader ingegaan op de handhaving, economische uitvoerbaarheid, overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen direct ten noordwesten van de kern Geffen. De dekzandrug waarop de kern Geffen en het plangebied zijn gelegen, heeft een besloten tot halfopen karakter. Rondom de dorpen lagen tot circa 1850 de gemeenschappelijke akkers. Door de bevolkingsgroei en de ontwikkeling van de landbouw, zijn de akkers direct grenzend aan het dorp vaak ingevuld met woningbouw.

Archeologische vondsten hebben bewezen dat het gebied rond Geffen al sinds de late Steentijd werd bewoond. Duidelijk zichtbaar op historische geografische kaarten is dat vroeger al sprake was van bebouwingslinten. Deze historische linten zijn in de loop der tijd verdicht met woningen. Onderhavig bestemmingsplan betreft de locatie aan Broekstraat 2a - Elst 9 te Geffen. Deze locatie is gelegen ten noordenwesten van de kern Geffen en is gelegen aan het historische bebouwingslint 'de Elst'.

Het plangebied bevindt zich op de grens van het rivierenlandschap en de dekzandgronden. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.1. Op onderstaande kaarten (figuur 2.1) is te zien hoe het gebied ten noorden van Geffen zich in de loop der jaren heeft ontwikkeld. Het onderscheid tussen de twee landschappen is goed te zien op historische topografische kaarten. Die laten zien dat het grondgebruik en het verkavelingspatroon van de twee landschappen sterk van elkaar verschilden. Tegelijk is dit onderscheid tegenwoordig veel minder goed zichtbaar. Veel van het bos en struweel (erfafscheidingen) op de zandgronden is verdwenen. De watergang op de grens tussen rivierengebied en zandgronden is ook op de oude kaarten te zien. De slagenverkavelingsstructuur in het komgebied is fraai te zien. Ook de dekzandrand kent een slagenverkaveling, maar is veel kleinschaliger van aard. De kronkelige wegen en verspreide woningen (op terpen) zijn kenmerkend voor de hogere dekzandrug.



Rond 1850



Rond 1930



Rond 1880



Rond 1960

Figuur 2.1 Historische topografische kaarten Geffen met globale aanduiding van het plangebied (Bron: *Topotijdreis*)

Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing grenzend aan Geffen, maar is gelegen aan de andere zijde van de spoorlijn. Het lint kenmerkt zich door verspreid gelegen bebouwing met een grote diversiteit in verschijningsvorm en bouwjaar. De landschappelijke groenstructuur van het lint wordt gekenmerkt door laanbeplanting langs de wegen en erfbeplanting op de woonerven. In de omgeving staan tevens diverse beeldbepalende oude essen.

De wegen Elst en de Broekstraat bestaan al minstens sinds het jaar 1800. Het gaat om een oude structuur van slingerende weggetjes in het zandlandschap, veelal lanen met kleine bosjes en houtwallen. Inzoomend op het plangebied is tevens te zien dat hier vroeger een verbindingsweg tussen de Elst en de noordelijke Broekstraat lag. Dat is naar alle waarschijnlijkheid de reden dat de woning van Elst 9 gedraaid op de kavel staat. De smalle verkaveling van de dekzandrand ten noorden van deze verbindingsweg was vroeger voorzien van perceelsbeplanting. Ook ten zuiden van deze weg waren een aantal houtwallen aanwezig. Tevens hebben langs de Elst veel bomen gestaan waar nu een groot deel van is verdwenen.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied aan Broekstraat 2a - Elst 9 te Geffen betreft onder meer een bestaande vrijstaande woning aan Broekstraat 2a met drie bijbehorende bijgebouwen, een tuin en een boomgaard / weide. Aan de noordzijde van het perceel ligt een brede oprit, waaraan ook een van de bijgebouwen, de garage, gelegen is. Ondanks de omvang en de goede staat van onderhoud, voldoet de woning niet aan de wensen van de nieuwe eigenaar. Momenteel staat de woning leeg. Binnen het plangebied ligt tevens de bestaande woning van Elst 9. Ook op dit perceel zijn verschillende bijgebouwen aanwezig.

Een overzichtskaart van de oppervlaktes van de bebouwing in de bestaande situatie is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Oppervlaktes bebouwing in de bestaande situatie (Bron: Inbo)

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een oude houtwal die kenmerkend en karakteristiek is voor het gebied. Deze structuur is terug te vinden op oude kaarten en dient behouden te blijven. In de figuren 2.3 t/m 2.9 zijn een aantal afbeeldingen van de bestaande situatie in beeld gebracht. Een overzichtskaart met de camerastandpunten en een stedenbouwkundige dwarsdoorsnede van de bestaande situatie is weergegeven in de figuren 2.10 en 2.11.



Figuur 2.3 Voorzijde bestaande woning aan Broekstraat 2a



Figuur 2.4 Achterzijde bestaande woning aan Broekstraat 2a



Figuur 2.5 Zuidzijde plangebied, uitbreidingsgedeelte van de woonbestemming



Figuur 2.6 Zicht op open zone tussen bestaande woningen Broekstraat 2a en Elst 9



Figuur 2.7 Perceelsgrens woning en bedrijfspand



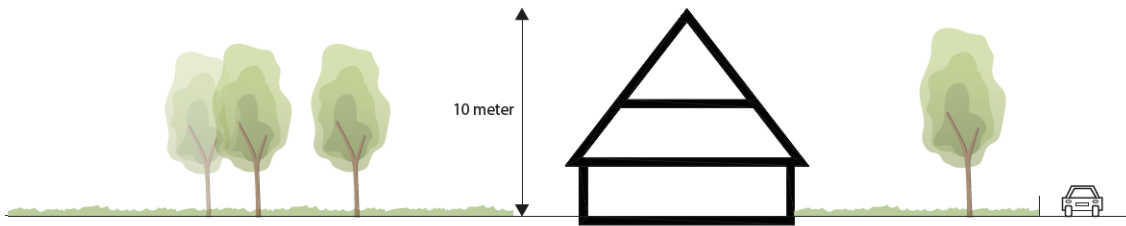
Figuur 2.8 Beoogde locatie duivenverblijf



Figuur 2.9 Weide ten noorden van het perceel Elst 9



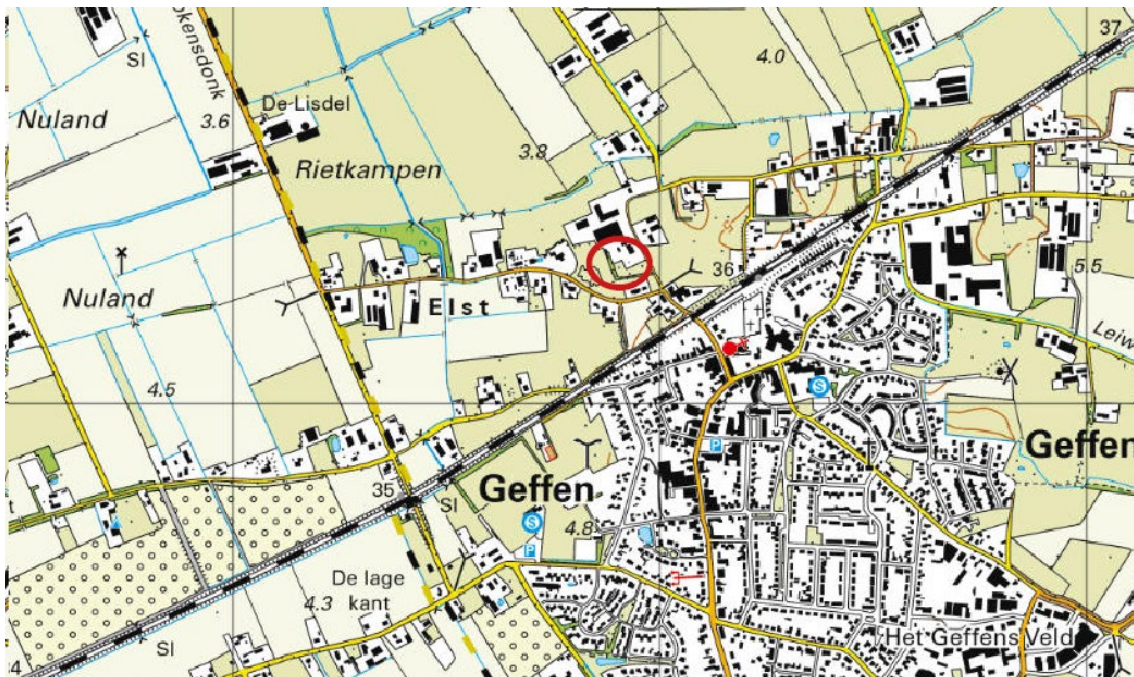
Figuur 2.10 Overzichtskaart camerastandpunten



Figuur 2.11 Dwarsdoorsnede bestaande situatie (Bron: Inbo)

Direct grenzend aan het plangebied bevinden zich aan Broekstraat 2 de bedrijfsgronden van Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling. Het totale bedrijfsterrein heeft een oppervlakte van circa 14.551 m² en bestaat grofweg uit een kantoor, een bedrijfshal, een buitenopslagterrein en een parkeerterrein.

De beoogde ontwikkellocatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Elst. Deze bebouwingsconcentratie bestaat afwisselend uit woningen en daartussen gelegen agrarische percelen. Deze percelen zijn met name als grasland in gebruik ten behoeve van hobbyvee. De bebouwing in het bebouwingscluster is zeer divers, zowel in bouwstijl en materiaalgebruik als in situering van de woningen op de percelen. De woningen zijn allen gebouwd in een landelijke bouwstijl waarbij gebruik is gemaakt van bakstenen gevels en een pannendak of een dak met rietbedekking. Tussen de clustering van de bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie zijn gebieden aangewezen als waardevolle open gebieden. Figuur 2.12 geeft de huidige bebouwingsstructuur van het plangebied en de omgeving weer. Figuur 2.13 geeft een impressie van het straatbeeld Broekstraat en Elst.



Figuur 2.12 Huidige bebouwingsstructuur (Bron: Topotijdreis)



Figuur 2.13 Impressie straatbeeld Broekstraat en Elst (Bron: Google Maps)

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

3.1.1 Algemeen

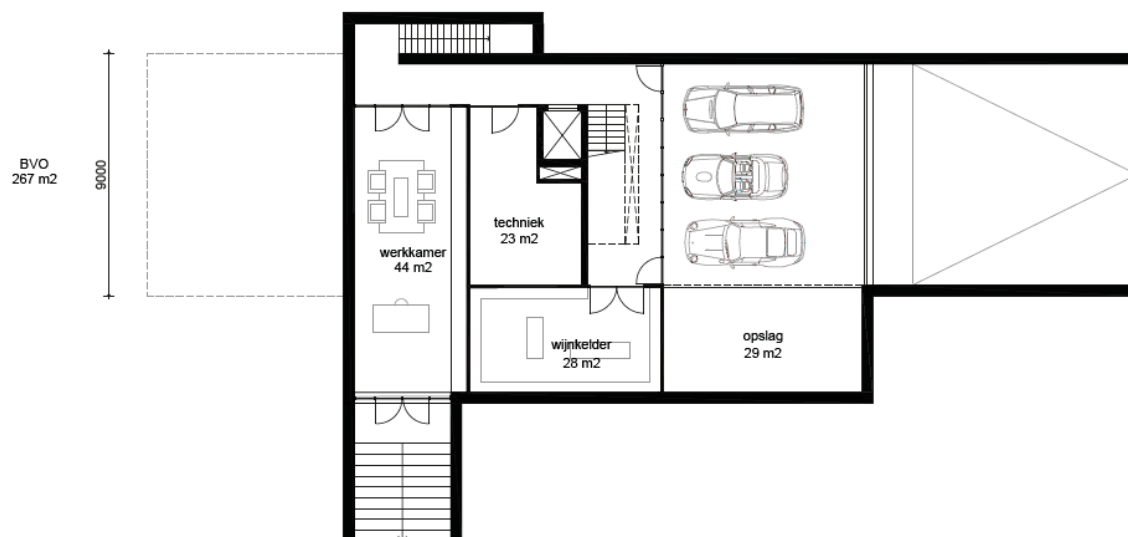
Ter vervanging van de bestaande woning aan Broekstraat 2a zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. Daarnaast zal het duivenverblijf (circa 250 m²) dat zich nu nog elders in het dorp bevindt verplaatst worden naar het landschappelijk deel van het plangebied. De bestaande woning en bijbehorend bestemmingsvlak 'Wonen' bij het adres Elst 9 wordt conserverend meegenomen in voorliggend bestemmingsplan vanwege de gewenste verbinding met het duivenverblijf. Binnen dit bestemmingsvlak vinden geen wijzigingen plaats en dus is dit gebied ook niet meegenomen als zijnde een nieuwe ontwikkeling in de uitgevoerde onderzoeken en/of onderbouwing ten aanzien van de omgevingsaspecten. De beoogde situatie met bijbehorende oppervlakte-/inhoudsmaten is weergegeven in figuur 3.1.



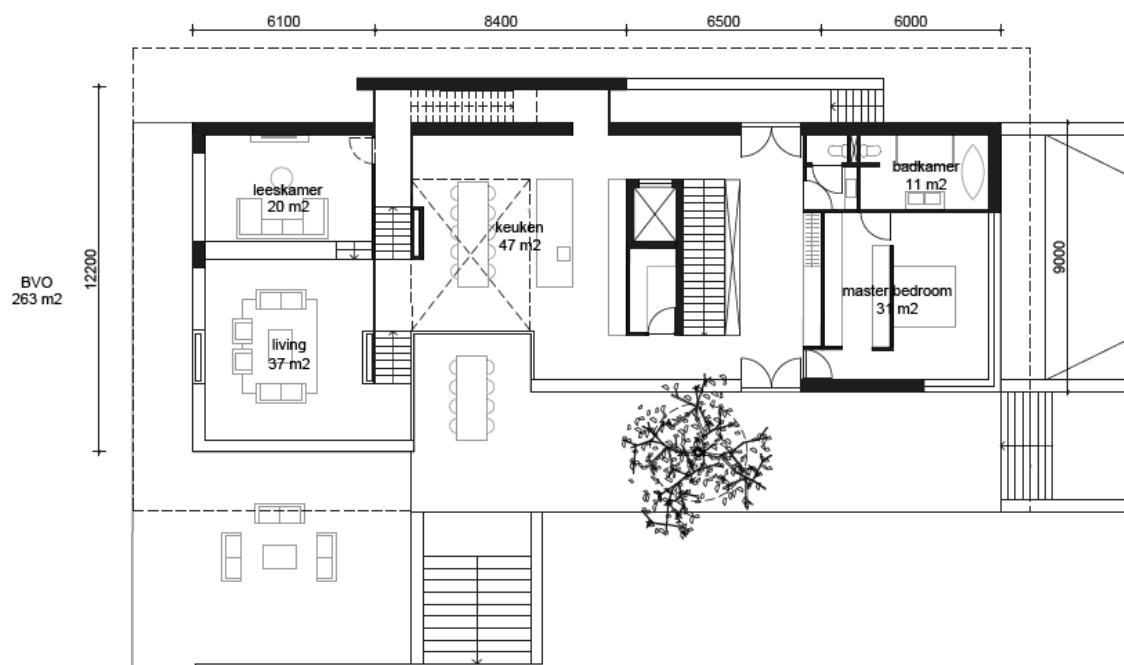
Figuur 3.1 Beoogde situatie - bebouwing (Bron: Inbo)

De bestaande bebouwing aan Broekstraat 2a wordt vervangen door een nieuwe eigentijdse woning met een passend woonprogramma en twee bijgebouwen. De nieuwe woning zal, net als de oude woning, het adres aan de Broekstraat hebben. Naast de bestaande houtwal aan de zuidzijde van het perceel zal een nieuwe, smallere oprit gemaakt worden.

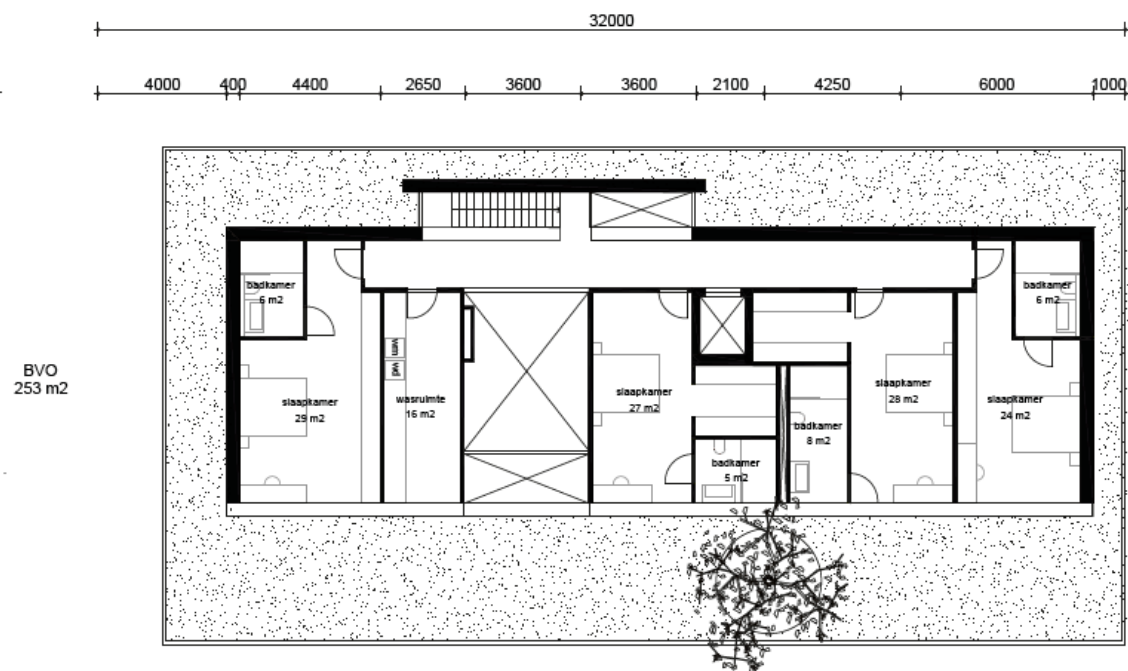
De nieuwe woning bestaat uit een langgerekt volume, dat parallel aan de Broekstraat gepositioneerd is. De woning bestaat uit een kelder, een begane grond en een eerste verdieping en wordt voorzien van een plat dak. De plattegronden worden weergegeven in de figuren 3.2 t/m 3.4. Een dwarsdoorsnede van de toekomstige situatie wordt weergegeven in figuur 3.5.



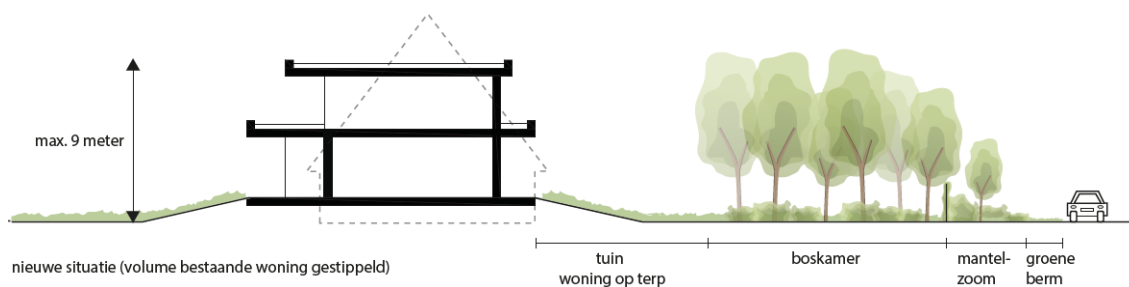
Figuur 3.2 Plattegrond kelder (Bron: Inbo)



Figuur 3.3 Plattegrond begane grond (Bron: Inbo)



Figuur 3.4 Plattegrond eerste verdieping (Bron: Inbo)



Figuur 3.5 Dwarsdoorsnede toekomstige situatie (Bron: Inbo)

De voortuin wordt begrensd door een groene erfafscheiding en is verder ingericht met bestaande en nieuwe bomen. Aan de achterzijde wordt de woning aan de zuidzijde geflankeerd door een klein bijgebouw met sportruimte en fietsenberging. Aan de noordzijde is op enige afstand een tweede bijgebouw met zwembad gelegen. Het totaal vormt met zijn eigen monumentale opzet een helder orthogonale structuur in het landschap.

In het landschappelijk gedeelte van het plangebied zal een duivenverblijf worden gerealiseerd. De maximale oppervlakte zoals opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan bedraagt 250 m².

Het gebied tussen het bestemmingsvlak 'Wonen' van Elst 9 en de specifieke bestemming ten behoeve van het toekomstige duivenverblijf heeft een oppervlak van circa 730 m².

Het duivenverblijf zal worden verbonden met het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' van Elst 9 via het gedeeltelijk doortrekken van dit bestemmingsvlak. Deze zogenoemde verbindingszone heeft een oppervlakte van circa 200 m² en is enkel van toepassing op het meest westelijk gedeelte van de zone tussen het duivenverblijf en het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen'. Binnen deze zone is realisatie van gebouwen, bouwwerken en vergunningsvrij bouwen via de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – uitgesloten bouwwerken' uitgesloten. Op deze manier kunnen zichtlijnen naar het achterliggend (open) landschap gewaarborgd worden, staat een aantrekkelijke verbinding met het duivenverblijf centraal en kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Omwille van deze locatiespecifieke wensen en omstandigheden kan op basis van uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:1408 van de Raad van State naast het uitsluiten van reguliere gebouwen en bouwwerken ook het vergunningsvrij bouwen worden uitgesloten. Er is in afstemming met het bevoegd gezag hierbij getracht om een voldoende robuuste woon/tuinfunctie als één geheel te vormen, maar daarbij nadrukkelijk ruimte en aandacht voor de kwaliteitsinvestering, landschappelijke inpassing en beperking van versnippering van het landschap te creëren. Deze aspecten worden nader toegelicht in de paragrafen 3.1.2 en 5.1.2.

Via deze aanpak en bestemmingslegging verhoudt de wijze waarop het duivenverblijf op afstand van de woning is geprojecteerd zich met de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.5 van de IOV bepaalt namelijk dat een toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag. Dit betekent dat voor ontwikkelingen uitgegaan moet worden van bestaande bouwpercelen. Een uitbreiding, zijnde de vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak, is mogelijk. Van die mogelijkheid wordt in dit geval gebruik gemaakt en (met de planaanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) van nieuwvestiging is geen sprake (meer).

3.1.2 Landschappelijke inpassing

Het initiatief om op de agrarische gronden rondom Broekstraat 2a en Elst 9 landschap en natuur te ontwikkelen, past geheel binnen het landschapsbeleid van de gemeente Oss (Nota Landschapsbeleid, 2016). Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.1. De ligging van het plangebied op de dekzandrug en -rand maakt het toevoegen van brede houtsingels en bosjes in dit kleinschalige landschap wenselijk. Het aantal droge ecologische verbindingszones wordt hiermee vermeerderd en de natuurwaarden en de biodiversiteit worden ermee verhoogd.

Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 bij de regels van voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Het bijbehorende inrichtingsplan is weergegeven in figuur 3.6. Op de projectlocatie wordt aan de zuidzijde twee bosjes toegevoegd. In het zuidelijk deel wordt een klein hoogstamboomgaardje toegevoegd, en wordt een groot deel van het monotone grasland omgevormd naar kruidenrijk grasland. Verder wordt de bestaande houtwal ten zuiden van Broekstraat 2a hersteld, door uitheemse boom- en struiksoorten te vervangen door inheemse. De houtwal wordt aan de noordzijde verbreed door hier extra struiken aan te brengen. Hierdoor ontstaat een robuuste houtwal met een natuurlijke uitstraling. Ook wordt de reeds aangeplante houtsingel (25 meter ten westen van de meer volgroeide houtsingel) nieuw leven ingeblazen door aanplant van nieuwe boom- en struikmateriaal. Er wordt hier een mantelzoom gecreëerd, met een overgang van hoge bomen, via struiken naar een kruidenlaag en bloemrijk grasland. Als de houtwal ten weten hiervan enigszins volgroeid is, wordt de bestaande houtwal grenzend aan de woonbestemming van Broekstraat 2a (westzijde) gefaseerd verwijderd. Fraaie bomen in deze houtwal blijven behouden. Aan de voorzijde van de Broekstraat wordt een brede groenstrook met opgaande bomen en struiken toegevoegd. Hierdoor wordt het zicht op de nieuwe woning gefilterd.



Figuur 3.6 Beoogde situatie - landschappelijke ontwikkeling (Bron: Inbo)

Aansluitend aan het bedrijf wordt tussen Elst 9 en het bedrijfsterrein een bosstrook aangelegd. Daarnaast worden in het noordelijk deel, gelegen op de dekzandrand twee houtsingels of gemengde, natuurlijke heggen aangelegd. Ook direct achter het duivenverblijf wordt een heg aangebracht. Tevens worden hier in de weilanden een tweetal laagtes aangebracht. Hierdoor ontstaan interessante nattere plekken en microreliëf, hetgeen de biodiversiteit ter plekke zal vergroten. Deze 'wadi's' vangen ook het regenwater van het nieuwe duivenverblijf op. Mogelijk wordt hiermee ook de kwel hersteld. Een groot deel van het huidige weiland/ grasveld krijgt de natuurbestemming en wordt ingericht als bloemrijk grasland. Door dit grasland komt een smal pad in (half)verharding om het woonhuis aan de Broekstraat 2a te verbinden met het duivenverblijf en het landschappelijk gedeelte van het plangebied. De bloemenweide wordt 1 à 2 x per jaar gemaaid. Door al deze voorstellen treedt een kwaliteitsverbetering van het landschap op, zowel in het noordelijk als zuidelijk deel.

Er wordt gekozen voor inheems plantmateriaal, dat past bij het landschapstype. Het bloemrijke grasland, en ook soorten als gaspeldoorn, wegedoorn en brem, is goed voor insecten als bijen en vlinders. Door zowel toevoegen van bomen en struiken als een kruidenlaag zal de biodiversiteit ter plekke toenemen. Het toevoegen van nieuwe bosjes is passend in het gemeentelijk landschapsbeleid. Daarnaast past het ook bij de wens van de provincie Noord-Brabant om in het Brabantse landschap 13.000 hectare nieuw bos aan te planten. Deze bosvorming zal een actieve bijdrage leveren aan de aanpak van de stikstofproblematiek. Dit staat in de Brabantse Bossen strategie, die door Gedeputeerde Staten is vastgesteld. Bossen zijn een belangrijke bron van biodiversiteit. Bossen houden water vast en spelen ook een grote rol in de vastlegging van CO₂ en stikstof. Daarnaast zorgen de bossen voor schone lucht en verkoeling in hete zomers.

Met deze ontwikkeling wordt het landschap hersteld, meer natuur in het buitengebied gerealiseerd, en daarnaast ook kwaliteit en allure aan het buitengebied toegevoegd. In verband met het herstel van biodiversiteit en de cultuurhistorische waarden is het een kans en opgave om dit landschap te herstellen. Dit wordt in het landschapsbeleid van de gemeente Oss geprioriteerd en in het bestemmingsplan voor het buitengebied ondersteund. De landschappelijke ontwikkeling aan de Elst en de Broekstraat wil hierop aansluiten.

Beplantingskeuze

Er wordt gebruik gemaakt van inheems plantmateriaal.

Bloemrijk grasland

Bloemenweidemengsel van bijvoorbeeld Cruydt-Hoeck.

Op de dekzandrug

Bosjes en houtsingel

- Eik (*Quercus robur*)
- Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- Ruwe berk (*Betula pendula*)

Onderbegroeiing van:

- Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)
- Vuilboom (*Rhamnus*)
- Sleedoorn (*Prunus spinosa*)
- Hulst (*Ilex aquifolium*)
- Egelantier (*Rosa rubiginosa*)
- Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*)
- Gaspeldoorn (*Ulex europaeus*)
- Wegedoorn (*Rhamnus cathartica*)
- Brem (*Cytisus scoparius*)

En daarnaast enkele soorten met bessen en noten:

- Vlier (*Sambucus nigra*)
- Hazelaar (*Corylus avellana*)
- Aalbes (*Ribes rubrum*)

Hoogstam fruitbomen

- Inlandse peer, appel, pruim en kers

Solitaire bomen

- Eik (*Quercus robur*)
- Linde (*Tilia cordata*)

Op de dekzandrand

Houtsingel/ gemengde heg

- Zwarte els (*Alnus glutinosa*)
- Boskriek (*Prunus avium*)
- Kornoelje (*Cornus sanguinea*)
- Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus* L.)
- Hazelaar (*Corylus avellana*)
- Meidoorn (*Crataegus monogyna*)

3.2 Functionele karakteristiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Broeksraat-Elst direct ten noorden van de kern Geffen. De kern en de lintbebouwing zijn van elkaar gescheiden door de spoorlijn. De bebouwingsconcentratie kent vanwege de ligging in de directe nabijheid van de kern en het voormalige station van Geffen een niet primair agrarische geschiedenis. De losse bebouwing, die in de loop der tijd gegroeid is naar een lintbebouwing, is van oorsprong al een menging van agrarische bebouwing, woonbebouwing en bedrijfsbebouwing. Het plangebied is gelegen in een kleinschalig gebied met een ritme van openheid en beslotenheid. In de directe omgeving bevinden zich burgerwoningen, een bouwbedrijf, diverse agrarische bedrijven en een hoveniersbedrijf. Het voorliggende initiatief voorziet in de vergroting van de vigerende woonbestemming en de toevoeging van een woonbestemming ter plaatse van het duivenverblijf. De woonfunctie past binnen de bebouwingsconcentratie en de omgeving.

3.3 Verkeer en parkeren

De nieuwe woning wordt, net zoals nu dat het geval is, ontsloten via de Broekstraat. De Broekstraat is een smalle erftoegangsweg buiten bebouwde kom. De weg ontsluit diverse woningen, bedrijven en agrarische percelen. Er geldt hier een maximum snelheid van 60 km/uur. In zuidelijke richting leidt de weg naar de kern Geffen. In noordoostelijke richting ontsluit de weg buitengebied. Met het plan zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied ongeveer gelijk blijven. Parkeren wordt op eigen terrein opgevangen.

3.4 Beeldkwaliteit

De architectuur van de nieuw te realiseren woning aan de Broekstraat kenmerkt zich door metselwerk, witte kozijnen en houten accenten als luiken en dakranden. Daken zijn met keramische pannen of riet gemaakt. Boven het dak steekt vaak een schoorsteen uit.

De architectuur van de nieuwe woning sluit in materiaalgebruik aan op de omliggende woningen. Metselwerk en hout vormen het basismateriaal. Elementen als dakranden en schoorstenen worden op een moderne manier toegepast. Het gebouwwolume onderscheidt zich van de 20e eeuwse bebouwing aangezien het om twee bouwlagen met een plat dak gaat. Een setback in de eerste verdieping relateert zich aan de schaal van de woningen in de omgeving.

3.5 Duurzaamheid

Het ontwerp van de nieuwe woning sluit goed aan de BENG- en TO-juli eisen. Rondom heeft het gebouw een plat dak met een grote overstek. Dit zorgt ervoor dat er weinig direct zonlicht de woning in straalt. Overal wordt triple-glas toegepast en de woning wordt goed geïsoleerd. De daken worden bedekt met sedum, waardoor het hemelwater vertraagd geïnfiltreerd wordt in de tuin. Op het bovenste dakvlak worden PV-panelen toegepast.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor. Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

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

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ontwikkeling. In het Bro staat onder meer dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moeten houden met bijvoorbeeld cultuurhistorie of bodem. Verder staat in het Bro dat een plan moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een procesvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro art. 3.1.6 lid 2). "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".

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Toetsing

De vervanging van de bestaande woning aan Broekstraat 2a en de verplaatsing van het duivenverblijf dat zich nu nog elders in het dorp bevindt wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Derhalve is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

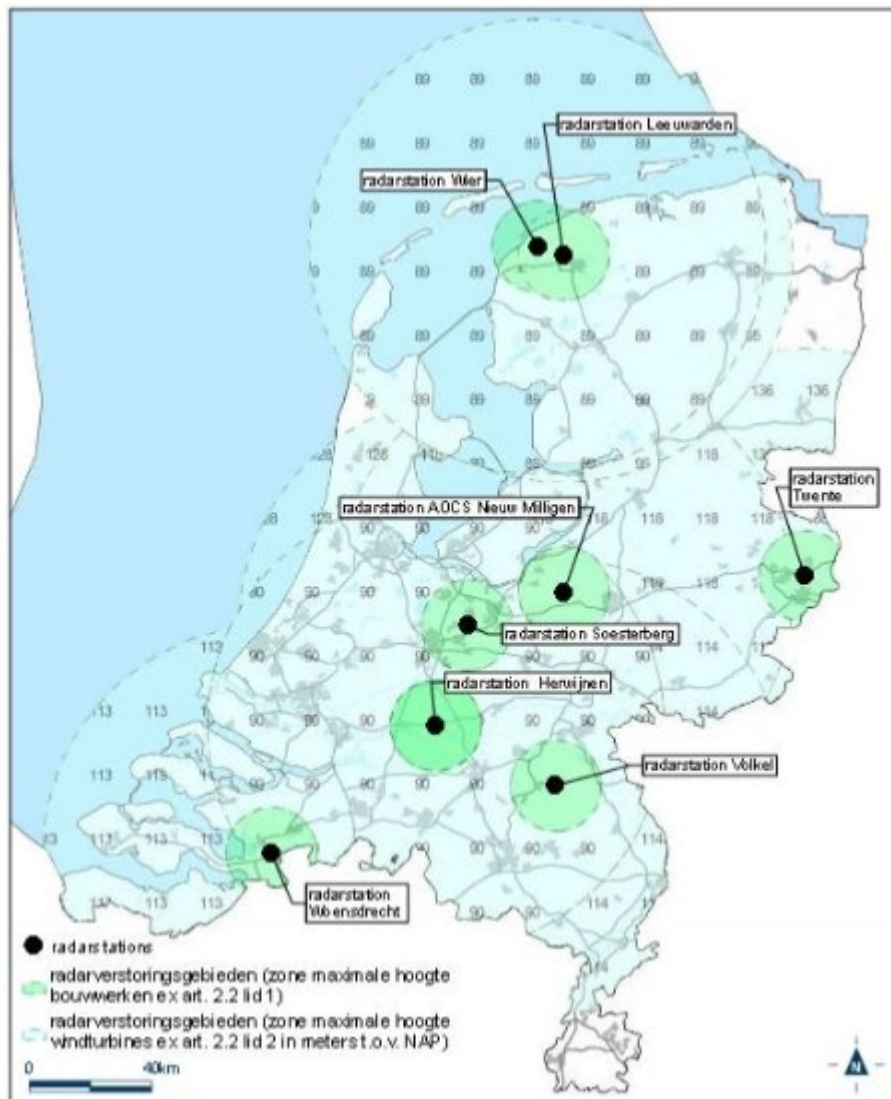
Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

- Rijksvaarwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor. Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

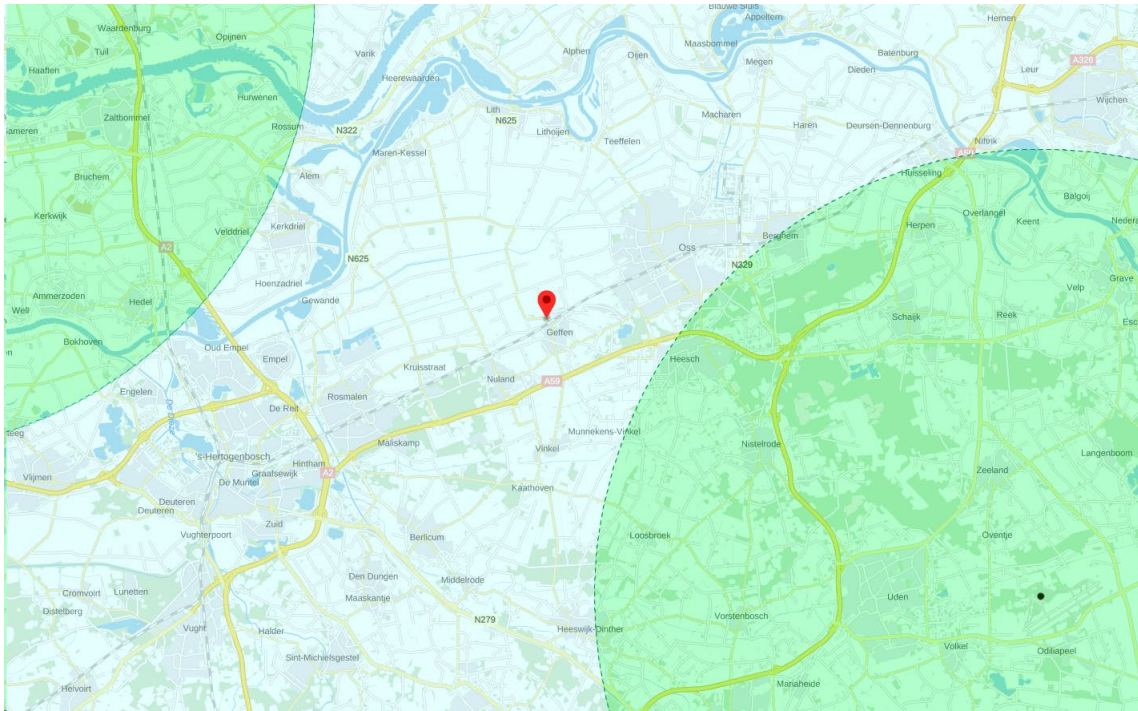
Toetsing

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel (figuur 4.1).



Figuur 4.1 Radarverstoringsgebied Volkel (Bron: Barro)

Het plangebied is niet gesitueerd in het beperkingengebied behorende bij het radarstation Volkel (figuur 4.2). Bovendien heeft het projectvoornemen géén betrekking op het oprichten van een windturbine.



Figuur 4.2 Situering buiten radarverstoringsgebied (Bron: Barro)

4.1.4 Conclusie

Het wettelijk kader en het nationale belang defensie zoals bedoeld in het Barro leveren géén belemmering op voor de planontwikkeling. Verder zijn er géén regels uit het Barro van toepassing.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;

- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Het stellen van de bovenstaande prioriteiten kan een situatie maken dat belangen soms botsen. Om in zo'n situatie keuzes te maken worden er drie afwegingsprincipes gebruikt:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De uitvoering van de NOVI moet gezamenlijk worden aangepakt. Rijk, provincies en gemeenten gaan meer samenwerken als één overheid. Ook staat participatie centraal. Daarnaast is de NOVI continu in beweging. Het is de bedoeling dat het zich continu aanpast aan ontwikkelingen, in een permanent en cyclisch proces. Inwoners moeten een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Toetsing

De Nationale Omgevingsvisie wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau en heeft geen directe belangen die geborgd moeten worden ten aanzien van het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het Rijksbeleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De visie beschrijft de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdpogaven gesteld:

Werken aan de Brabantse energietransitie

Door de grote invloed van klimaatverandering nu, en in de toekomst werkt de provincie aan een energietransitie met als einddoel om in 2050 100% duurzame energie op te wekken. Door aan te sluiten bij de Nationale Energieagenda wordt het landelijk beleid gevolgd. Vervolgens wordt een heldere koers opgesteld met regio en gemeentes. Participatie zal een essentieel onderdeel vormen voor verdere planvorming.

Werken aan een 'klimaatproof' Brabant

Door de alsmaar groter wordende impact van klimaatverandering op ons dagelijks leven dient Brabant hier maatregelen voor te nemen. Er zal een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting worden ontwikkeld. Dit houdt in dat het beeklandschap wordt aangepast om wateroverlast te voorkomen. Om schade aan de landbouwsector te voorkomen wordt innovatie van deze sector, om in te spelen op klimaatverandering, gestimuleerd. Het einddoel is dat Brabant in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht.

Werken aan de slimme netwerkstad

Duurzame verstedelijking draagt bij aan de ontwikkeling van steden die voorbereid zijn op de toekomst. Steden worden beter met elkaar verbonden. Mensen moeten zich makkelijker kunnen verplaatsen. Ook wordt de bereikbaarheid van nabije voorzieningen gestimuleerd. Hierdoor wordt het aantal verkeersbewegingen met de auto teruggedrongen en wordt deze van de fiets bijvoorbeeld gestimuleerd. Ondertussen wordt de mobiliteit gestimuleerd door het openbaar vervoer toekomstbestendig te maken, wordt innovatie van zelfrijdende auto's gestimuleerd en wordt de mobiliteit van bedrijven vergroot. Met als doel dat in 2050 het stedelijk netwerk van Brabant als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen functioneert, als onderdeel van de Noordwest- Europese metropool.

Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Een concurrerende, duurzame economie bestaat uit verschillende onderdelen. Het stimuleren van een circulaire economie zorgt voor een toekomstbestendige economie. Innovatie wordt hierdoor gestimuleerd en de productencyclus wordt efficiënter. Hiernaast is een verdergaande digitalisering een ontwikkeling die moet worden gestimuleerd en waaruit vele voordelen kunnen worden gehaald. Het kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van bedrijven in de provincie waarmee het vestigingsklimaat wordt gestimuleerd. Met al deze ontwikkelingen dient echter de sociale impact altijd in ogenschouw te worden genomen. Door het benadrukken van de sociale impact van al deze veranderingen worden de inwoners van Brabant betrokken en zullen zij uiteindelijk het meest profijt van de ontwikkelingen hebben. Met als einddoel: in 2050 is Brabant de top kennis- en innovatieregio in Europa.

Toetsing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De structuren geven de hoofdkoers aan en bieden een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Daarnaast bepalen de structuren waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Bij voorliggende ontwikkeling is sprake vervanging van de bestaande woning aan Broekstraat 2a. Daarnaast zal het duivenverblijf dat zich nu nog elders in het dorp bevindt verplaatst worden naar het landschappelijk deel van het plangebied en worden betrokken bij het bestaande bestemmingsvlak behorende bij Elst 9. Om de doelen voortkomend uit de hoofdpogaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers. Voor voorliggend plan betekent dat het volgende:

- Het bebouwd gebied in Brabant heeft steeds meer te maken met hittestress en wateroverlast. Meer ruimte voor groen en water geven in de stad zorgt voor minder overlast en biedt tegelijkertijd mogelijkheden om steden leefbaarder en gezonder te maken. De beoogde ontwikkeling aan Broekstraat 2a - Elst 9 is landelijk en ruimtelijk opgezet. Dit uit zich in ruimte voor water en groen in het plangebied.
- Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Wat betreft de beoogde ontwikkeling is geen sprake van uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied, omdat het gaat om een locatie waar al een woning mogelijk is.

De beoogde ontwikkeling speelt in op een goede omgevingskwaliteit in een gebied waar al gebouwd is. Hierdoor kan gesteld worden dat deze ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn zogenaamde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

De volgende artikelen zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.8 Meerwaarderecreatie

Lid 1

Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

In geval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Artikel 3.29 Cultuurhistorische waarden

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;
- b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Toetsing

Het plangebied ligt zoals weergegeven in figuur 4.3 in de zone 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' (artikel 3.29). Een bestemmingsplan van toepassing op deze zone is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en kenmerken. Het initiatief levert een wezenlijke bijdrage aan de cultuurhistorische waarde van het plangebied en de directe omgeving en heeft relatie met omliggende landelijke bebouwing. In paragraaf 5.3.4 wordt nader ingegaan op dit aspect.

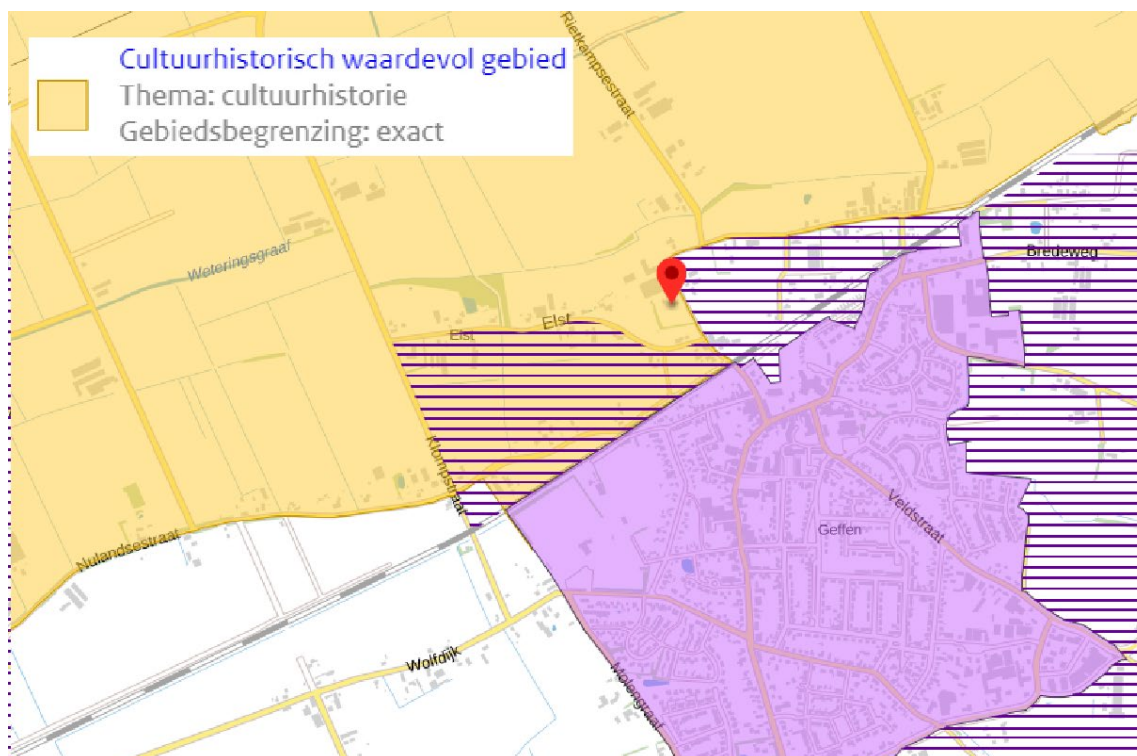
Wat betreft zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6) is het uitgangspunt van de provincie dat voor woningbouwontwikkelingen eerst de mogelijkheden in stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Bij het bepalen of een ontwikkeling wel of geen stedelijke ontwikkeling is, wordt aangesloten bij artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening. Zoals geconstateerd in paragraaf 4.1.2 is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien het gaat om de vervanging van een bestaande woning en de verplaatsing van een duivenverblijf dat zich nu nog elders in het dorp bevindt. Wat betreft de positionering van het duivenverblijf heeft zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Dit duivenverblijf wordt weliswaar op het landschappelijke deel van het plangebied en niet in de nabijheid van de woning aan Broekstraat 2a gepositioneerd, maar wordt gerealiseerd nabij de bestaande bebouwing van het naastgelegen perceel Elst 9. Hiermee wordt bebouwing geconcentreerd, blijft er zoveel mogelijk aaneengesloten ruimte open voor de landschappelijke inpassing en worden zichtlijnen zoveel mogelijk behouden.

Vanwege de ligging aan de rand van het stedelijk gebied naast het gebied verstedelijking afweegbaar en binnen de bestaande bebouwingsconcentratie Broekstraat-Elst, wordt het acceptabel geacht om hier een grotere woning toe te staan. Bovendien is de beoogde ontwikkeling voorzien van een landschappelijk inpassingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de landschappelijke compensatieregeling van de provincie. Voor het vergroten van de woning en het toevoegen van het duivenverblijf kan op basis van een bedrag per m³ gecompenseerd worden in het landschap.

Bij de beoogde ontwikkeling wordt waar mogelijk uitgegaan van het principe meerwaardecreatie (artikel 3.8), waar bij een ontwikkeling sprake is van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. Onderhavig plan voldoet aan deze instructieregel doordat een in onbruik geraakte woonlocatie wordt herontwikkeld, waardoor:

- bebouwing wordt gesloopt waardoor het aanzien/beeldkwaliteit en de leefkwaliteit van omwonenden wordt verbeterd;
- de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast;
- er wordt duurzaam gebouwd waardoor de energiebehoefte fors wordt verminderd;
- de cultuurhistorische kwaliteit wordt verbeterd.

Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant eist, bij een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied, een fysieke kwaliteitsverbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit artikel wordt getoetst in paragraaf 5.1.2 van voorliggend bestemmingsplan. Er is hierbij uitgegaan van een categorie 3 ontwikkeling volgens het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering.



Figuur 4.3 Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

(Bron: Provincie Noord-Brabant)

Voor wat betreft de woonfunctie is met name artikel 3.69 onder a. van toepassing. Het gaat bij voorliggend initiatief om de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel. Hierbij wordt voldaan aan de bijbehorende voorwaarden, aangezien de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en de overtollige bebouwing wordt gesloopt. De gemeente heeft bovendien de functie als passend in de omgeving beoordeeld door in haar reactie op 17 december 2020 aan te geven onder voorwaarden medewerking te kunnen verlenen voor het initiatief. In voorliggend bestemmingsplan wordt onderbouwd dat aan de provinciale voorwaarden wordt voldaan.

Met bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan aan de regels met betrekking tot de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is onderhavig initiatief in lijn met Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

4.3.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het provinciaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

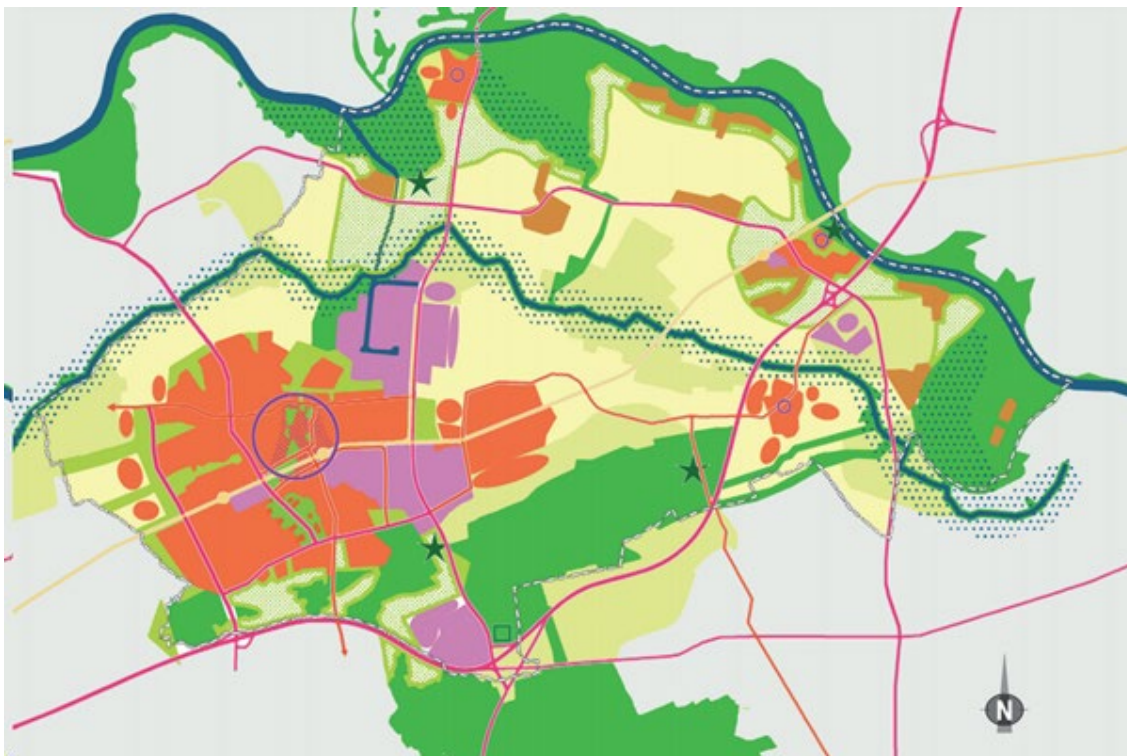
4.4.1 Structuurvisie

Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld (figuur 4.4). De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015.

In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:

- het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de woonmilieus;
- het verhogen van de leefbaarheid in de wijken en de kernen;
- het voorzien in de woningbehoefte, met name voor ouderen en jongeren;
- het verhogen van de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus;
- het vasthouden van de huishoudens met de hogere inkomens.

Ten aanzien van het voorzieningenniveau is in de visie neergelegd dat de gemeente Oss er naar zal streven een bereikbaar voorzieningenpakket voor de wijken en de kernen binnen de gemeente in stand te houden.



Figuur 4.4 Planlocatie gesitueerd buiten begrenzing structuurvisie Oss
(Bron: Gemeente Oss)

Toetsing

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de structuurvisie uit 2006, aangezien op dat moment het plangebied behoorde tot de zelfstandige gemeente Maasdonk en niet tot de gemeente Oss. De gemeente Maasdonk werd gevormd in 1993 door de samenvoeging van de gemeenten Geffen en Nuland, en het grootste deel van het dorp Vinkel, dat over een aantal gemeenten was verdeeld. Door een gemeentelijke herindeling is de gemeente Maasdonk per 1 januari 2015 opgeheven. Geffen en de directe omgeving, waaronder de planlocatie in onderhavig bestemmingsplan, hoort per deze datum bij de gemeente Oss.

Gesteld kan daarom worden dat het beleid uit de structuurvisie relatief verouderd is. Op dit moment wordt een nieuwe omgevingsvisie voorbereid.

4.4.2 Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015

De gemeente Oss heeft een omvangrijk buitengebied. In de afgelopen jaren zijn de buitengebieden van Oss, Lith en Geffen samengevoegd. Voor de afzonderlijke buitengebieden waren al structuurvisies opgesteld. Het is belangrijk dat de gemeente een integrale visie heeft op het totale buitengebied van de gemeente Oss. Deze visie is samengekomen in de 'Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015'. Het plangebied van deze structuurvisie is het totale buitengebied van de gemeente Oss, met uitzondering van motorcrosscircuit Nieuw-Zevenbergen en vakantiepark Herperduin. De structuurvisie biedt de juridische basis voor financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie zijn doelstellingen opgenomen die moeten leiden tot een robuuste en duurzame ruimtelijke structuur voor een vitaal en multifunctioneel buitengebied. Dit moet resulteren in:

- Een vitaal buitengebied, waar een goed evenwicht is tussen alle aanwezige functies zoals landbouw, toerisme, recreatie, natuur, water en wonen

- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor verscheidenheid, ruimte en landelijkheid
- Een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal, komgebied, dekzandrand en dekzandrug
- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische structuren en elementen
- Gebieden met blijvende ruimte en mogelijkheden voor (grondgebonden) landbouw, met name binnen het primaire agrarisch gebied
- Voldoende afstand tussen slecht verenigbare functies zoals wonen en intensieve veehouderij
- De instandhouding van de leefbaarheid door het zorgvuldig en afgewogen bieden van ruimte aan nieuwe economische dragers
- Nieuwe impulsen voor toerisme en recreatie, met bijzondere aandacht voor versterking van de recreatie in de Maashorst en het Maasgebied en het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad Oss en toeristisch-recreatieve verbindingen tussen kernen op afstand van de Maas en de Maasdijk
- Het bieden van ruimte voor waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit

De bovenstaande doelstellingen worden vertaald naar een ontwikkelingsvisie per landschapstype. We maken onderscheid tussen:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug
- Primair agrarisch gebied

Per landschapstype is een gebiedsbeschrijving, een ruimtelijke en een functionele visie opgenomen. Naast de visies per landschapstype zijn er ook ontwikkelingsvisies opgesteld per bebouwconcentratie. Per bebouwingsconcentratie is een beschrijving van de ruimtelijke situatie van het gebied gegeven, evenals een visie over landschappelijke kenmerken en de mogelijkheden voor ontwikkelingen en transformaties. We beschrijven in welke bebouwingsconcentraties de realisatie van nieuwe woningen ruimtelijk voorstelbaar is. Daarnaast geven we aan welke andere functies eventueel mogelijk zijn. Uitgangspunt is nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. In hoofdlijn zijn de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied beperkt tot drie mogelijkheden: in de vorm van een stedelijke ontwikkeling binnen zoekgebied verstedelijking, in de vorm van een ruimte-voor-ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie, of met de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking.

Toetsing

Het voorliggende initiatief leidt tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsconcentratie Elst. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.1. Het initiatief past binnen de kaders van de Structuurvisie Buitengebied Oss.

4.4.3 Wonen

De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. De woonvisie 2020 bestendigt de visie en ambities uit de Woonvisie 2013 en plaatst deze in het huidige tijdsgewricht. Daarbij geeft de Woonvisie 2020 de richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan vier ambities uitvoering geven:

- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving in bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.** Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.** Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen.
- **Versterking van de woonfunctie van Oss,** ook in regionaal opzicht.

Toetsing

Voor het buitengebied is geen specifieke woonopgave vastgesteld. De beoogde ontwikkeling bestaat uit een concrete markt vraag op een locatie waar voor het grootste gedeelte reeds een woonbestemming van toepassing is. Het initiatief heeft daardoor geen invloed op de plancapaciteit van de gemeente.

4.4.4 Beleidsactualisatie RO buitengebied 2021

De dynamiek in het buitengebied is groot. Diverse transitie en ontwikkelingen raken het gebruik, de inrichting en de beleving van ons uitgestrekte en diverse buitengebied. Deze worden geadresseerd in de Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied, de Agrarische Visie en de Visie op het VAB-beleid. Daarbij wordt steeds gezocht naar de juiste balans tussen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Tegelijkertijd wordt het ambtelijk apparaat van de gemeente Oss in de dagelijkse praktijk geconfronteerd met concrete vragen en verzoeken van inwoners en ondernemers waarin het huidige beleidskader en het ruimtelijk instrumentarium niet, of niet adequaat voorziet. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' en bij de instelling van de Intaketafel is aangegeven dat de praktijk veelvormiger en dynamischer is dan dat het ambtelijk apparaat kan voorzien. Daarom is met de gemeenteraad afgesproken dat periodiek bekeken wordt tegen welke praktische vraagstukken, knelpunten en opgaves wordt aangelopen. Die zullen met de gemeenteraad worden gedeeld om te bespreken hoe hiermee omgegaan dient te worden, met als uitgangspunt dat de gemeente wil handelen in de geest van de Omgevingswet.

Met deze “Beleidsactualisatie RO Buitengebied 2021” geeft de gemeente hieraan gevolg. In de voorstellen baseren we ons mede op de recent vastgestelde Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied en zetten wij een eenduidige en praktische beleidslijn uit.

De beleidsactualisatie richt zich op een vijftal buitengebied specifieke thema's:

1. Het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied en aan de randen van dorpen;
2. Het vergroten van woningen groter dan 1000 m³;
3. Bijzondere woonvormen in het buitengebied;
4. Het toestaan van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied;
5. Kwaliteitsverbetering bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

We actualiseren ons beleid op de deze thema's zodat we verzoeken die hierop van toepassing zijn kunnen behandelen conform de voorgestelde oplossingsrichting. Het geactualiseerde beleid is tevens input voor onze Omgevingsvisie en ons Omgevingsplan. En we gebruiken het als input voor de actualisatie van het regionale afsprakenkader over kwaliteitsverbetering en onze opstelling naar de Provincie o.m. met betrekking tot de provinciale Omgevingsverordening en de zienswijze van de provincie op ons Ontwikkelingenplan 2 buitengebied Oss.

Toetsing

De gemeente stelt dat het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied en aan de randen van dorpen, het vergroten van woningen groter dan 1000 m³, bijzondere woonvormen, niet-agarische bedrijvigheid in het buitengebied (en aan de randen van dorpen) mogelijk is mits er sprake is van een goede inpassing en proportionele kwaliteitsverbetering.

De kwaliteitsverbetering bij nieuwe ontwikkelingen kan plaatsvinden door fysieke maatregelen in het buitengebied of door middel van een opdracht aan het Groenfonds Landelijk Gebied (GLG) waarmee de gemeente zelf fysieke investeringen kan doen. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

1. Directe fysieke kwaliteitsverbetering door sanering van VAB's of andere bebouwing of verharding;
2. Een bijdrage/opdracht in het Groenfonds Landelijk Gebied;
3. Directe fysieke kwaliteitsverbetering in natuur- en landschapsontwikkeling.

Onder het kopje 'kwaliteitsverbetering voor uitbreiding van woningen' is beschreven dat de omvang van de kwaliteitsverbetering te bepalen is door te kijken naar de bebouwingswaarde die samenhangt met de uitbreiding. De omvang van de kwaliteitsverbetering is afhankelijk van de gewenste uitbreiding. Concreet ziet er dit als volgt uit:

Bebouwingswaarde uitbreiding woning	€ 250,- per m ³
Uitbreiding woning 750 m ³ - 1000 m ³	20% kwaliteitsverbetering
Uitbreiding woning 1000 m ³ - 1500 m ³	30 % kwaliteitsverbetering
Uitbreiding woning >1500 m ³	40% kwaliteitsverbetering

De kwaliteitsverbetering voor voorliggende situatie is nader uitgewerkt in paragraaf 5.1.2.

4.4.5 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss sinds 2012 de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss, actualisatie 2020. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. In 2019 zijn de uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen geactualiseerd (PFM Wonen, actualisatie december 2019). Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte, ontwikkelingen en de prognoses.

Enkele uitgangspunten van PFM Wonen Oss zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- De omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant. De meest recente prognose is van mei 2017 en geeft een bandbreedte voor de opgave: Laag (autonome opgave woningvoorraad vanuit bevolkingsprognose) en hoog (autonome opgave + inlopen huidige tekorten). We richten ons voor de komende 10 jaarsperiode op de opgave op basis van de hoge prognose. Dit is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus, Oss als woongemeente versterken.

Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de vervanging van een bestaande woning in een nieuwe (grotere) woning en de bijbehorende realisatie van een duivenverblijf welke zich momenteel elders in het dorp bevindt. Aangezien dit geen invloed heeft op de plancapaciteit binnen de gemeente Oss kan verdere toetsing aan PFM Wonen Oss achterwege worden gelaten.

4.4.6 Beleid aan huis gebonden activiteiten

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

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is opgenomen in bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan. Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35 m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol. Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

Toetsing

Indien bovenstaande voor de beoogde ontwikkeling aan de orde is, zal het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 worden opgevolgd.

4.4.7 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het provinciaal beleid.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Landschap

5.1.1 Nota Landschapsbeleid

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. De Nota Landschapsbeleid zorgt voor een beleidskader welke een sturende werking heeft bij ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen (bijvoorbeeld de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen) eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld. De gemeente wordt verder geconfronteerd met de aanleg (of juist verwijdering) van (landschaps)elementen door particulieren op agrarische percelen in het buitengebied. Dergelijke initiatieven komen vaak niet overeen met de ter plaatse aanwezige en te behouden landschappelijke kwaliteit (bijvoorbeeld behoud van openheid of gebruik van niet-inheemse boomsoorten). Goede toetsingskaders en sturingsinstrumenten zijn voor bescherming maar ook voor ontwikkeling van het landschap onmisbaar.

In de Nota Landschapsbeleid wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. De verschillende deelgebieden zijn:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

Per deelgebied wordt aangegeven wat de ontwikkelingsvisie is. Daarbij worden aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering geschetst.

Toetsing

Het plangebied aan Broekstraat 2a - Elst 9 te Geffen is landschappelijk zeer interessant omdat het op de overgang ligt van het zand- naar het rivierengebied. Dit is goed te zien op de kaarten met geomorfologie (figuur 5.1) en bodem (figuur 5.2). De bodemkaart laat zien dat er hoge bruine enkeerdgronden liggen, wat duidt op een oud systeem van grazende schapen op de hei waarbij mest uit de schuren werd opgebracht op de Enk.

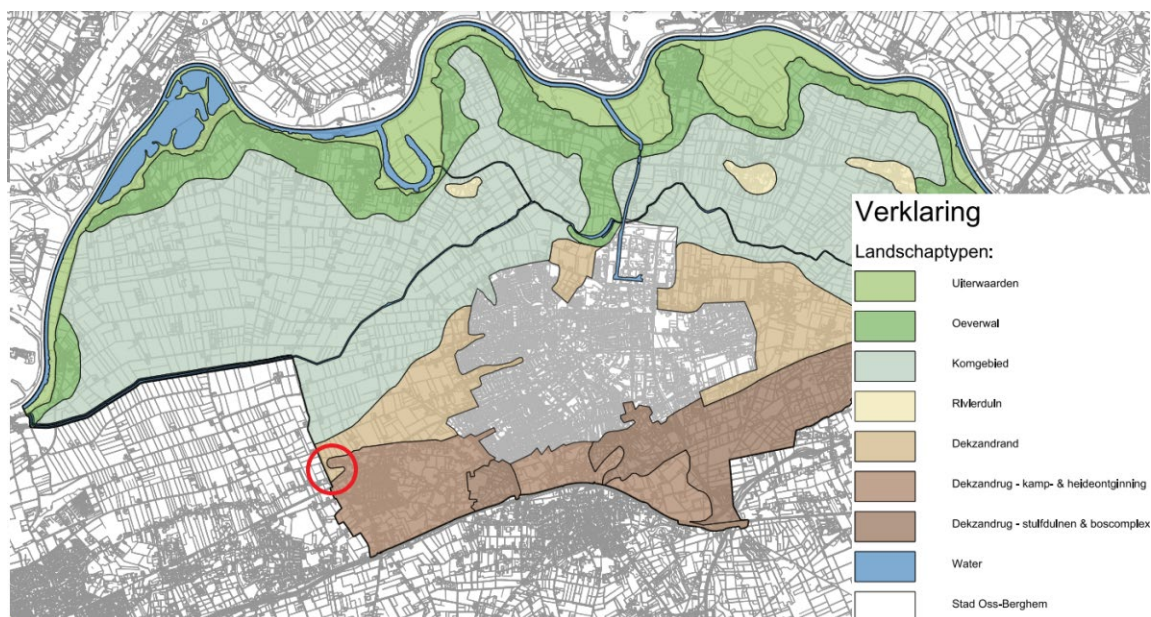


Figuur 5.1 Geomorfologie (Bron: Rijksoverheid)



Figuur 5.2 Bodem (Bron: Rijksoverheid)

Net ten noorden van de Elst ligt de grens tussen de polders van de Maas (open komkleigebied) en het zandlandschap. Het gebied ligt aan de rand van de dekzandrug. Het noordelijk deel van de projectlocatie ligt op de zogenaamde dekzandrand, de overgang naar het open komgebied. De grens tussen de dekzandrand en het komgebied is vormgegeven door een sloot en bosschages die deze watergang volgen. Het komgebied is hier heel open en er zijn fraaie vergezichten. De kaart met landschapstypen met daarbij een globale aanduiding van het plangebied is weergegeven in figuur 5.3.



Figuur 5.3 Landschapstypen (Bron: Gemeente Oss)

Het landschapsbeleid van de gemeente Oss is erop gericht om de contrasten tussen de verschillende landschapstypen te vergroten. Voor de dekzandrug betekent dit dat het toevoegen van bosjes en brede houtsingels in dit kleinschalige, van oorsprong besloten, landschap wenselijk is. Het aantal droge ecologische verbindingzones wordt hiermee vermeerderd en de natuurwaarden in het gebied worden verhoogd. Het creëren van open plekken, al dan niet met vennen, in de besloten bosgebieden verhoogt de biodiversiteit.

De dekzandrand kenmerkt zich door lange, smalle kavels met perceelsbeplanting. Deze beplanting is grotendeels verdwenen, maar kan teruggebracht worden. De dekzandrand kenmerkt zich verder door de overgang van hoog en droog naar laag en nat. De aanwezigheid van kwelwater is waardevol in dit gebied.

5.1.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant eist, bij een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied, een fysieke kwaliteitsverbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit staat in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. In januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. Dit regionale afsprakenkader is oorspronkelijk bedoeld als uitwerking van regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte. Het afsprakenkader geldt nog steeds.

Toepassingsbereik

De notitie toepassingsbereik vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die de gemeente Oss regionaal heeft afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

Afspraken toepassingsbereik

1. De notitie Toepassingsbereik en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik.
2. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
3. Bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
 - a. Cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
 - b. Cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
 - c. Cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Afspraken kwaliteitsverbetering

1. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen: storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project.
2. Bij niet-planmatige ontwikkelingen zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de toepassing: in natura (op of nabij de projectlocatie), financiële bijdrage in landschapsfonds of een combinatie van beide.
3. Bij kwaliteitsverbetering in natura (op of nabij de projectlocatie) bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.
4. De regio kiest niet voor een (sub)regionaal landschapsfonds. Indien gemeenten een grensoverschrijdend landschapsproject willen realiseren, weten zij elkaar te vinden.
5. De gemeente Oss heeft een gemeentelijk Groenfonds. Bij categorie 3 projecten kan kwaliteitsverbetering van het landschap op de eigen locatie worden uitgevoerd en/of middels storting in het Groenfonds.

Toetsing

De gemeente Oss staat het vergroten van het bestemmingsvlak 'Wonen' toe, mits dit gecompenseerd wordt. Ook staat de gemeente het extra vergroten van woningen en bijgebouwen in het buitengebied toe, mits dit ruimtelijk acceptabel is en er hiervoor landschappelijk gecompenseerd wordt.

De gemeente Oss hanteert de volgende normbedragen:

- € 150/m² voor de uitbreiding van bijgebouwen
- € 58,75/m³ voor de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' (boven de 1000 m²)
- € 15/m² voor het toevoegen van de groenbestemming
- Een proportionele kwaliteitsverbetering voor het vergroten van woningen groter dan 750m³.

In de Beleidsactualisatie RO Buitengebied (2021) wordt aangegeven: 'een woning groter dan 1000 m³ is via maatwerk mogelijk, mits er sprake is van een goede inpassing en proportionele kwaliteitsverbetering'. Hieronder wordt aangegeven hoe deze kwaliteitsverbetering voor uitbreiding van woningen er uit ziet:

Bebouwingswaarde	€ 250 / m ³
750 – 1000 m ³	20%
1000 m ³ – 1500 m ³	30%
> 1500 m ³	40%

De bestaande woning aan de Broekstraat 2a heeft een inhoud van 1400 m³, en de nieuwe woning wordt maximaal 2400 m³ groot. In totaal wordt de inhoud dus met 1000 m³ vergroot. Voor de woning aan de Broekstraat betekent deze proportionele berekening, dat voor een klein percentage (100 m³) de 30% geldt (namelijk tussen 1400 en 1500 m³), en

voor de rest (900 m³) de 40% geldt (namelijk tussen 1500 en 2400 m³).

- 100 m³ x 30% x € 250,-
- 900 m³ x 40% x € 250,-

Het totaal te compenseren gedeelte bestaat uit:

	Normbedrag	Grootte	Totaal	Totaalbedrag
Vergroten woning (bestaande woning 1400 m ³ naar 1500 m ³)	30% van € 250,- = €75,-	100 m ³	100 x 75	€ 7.500
Vergroten woning (1500 m ³ naar nieuwe woning maximaal 2400 m ³)	40% x € 250,- = € 100,-	900 m ³	900 x 100	€ 90.000
Plaatsen duivenverblijf à 250 m ² (200 x 2,5 m)	€150,-/m ²	250 m ²	250 x 150	€ 37.500
Vergroten bestemmingsvlak Wonen Broekstraat 2a aan zuidzijde (van 4450 naar 4664 m ²)	€ 58,75/ m ²	214 m ²	214 x 58,75	€ 12.572,50
Toevoegen bestemming 'Groen' aan voorzijde Broekstraat 2a	€ 15,-/ m ²	1700 m ²	1700 x 15	€ 25.500
Vergroten bestemmingsvlak Wonen achter Elst 9 ten behoeve van duivenverblijf (400 m ²)	€ 58,75,-/ m ²	400 m ²	400 x 58,75	€ 23.500
Vergroten bestemmingsvlak Wonen ten behoeve van de verbinding tussen Elst 9 en het duivenverblijf (200 m ²)	€ 58,75,-/ m ²	200 m ²	200 x 58,75	€ 11.750
Totaal te compenseren				€ 208.322,50

Landschappelijke compensatie

Hierna is de beoogde landschappelijke compensatie uiteengezet. Er wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Omzetten gronden tussen Elst 9 en Broekstraat 2a en ten noorden van Elst 9 met de bestemming Agrarisch (waarde landschap) naar Natuur. De waardedaling van de gronden bedraagt €6,- à €7,-.
- Provincie Noord-Brabant hanteert een afwaarderingspercentage van 20%.

Landschappelijke compensatie	
Bosjes en houtwallen (€ 8,- afwaarderen naar € 1,-) (4.150m ² x € 7,-x 20%)	€ 5.810,-
Bloemrijk grasland (€8,- afwaarderen naar € 2,-) (6.358m ² x € 6,-x 20%)	€ 7.630,-

Aanleg houtwallen, bosjes, bloemrijk grasland, boomgaard en laagte (zie bijlage 1)	€ 26.350,-
Onderhoud landschapselementen, 10 jaar (zie bijlage 1)	€ 16.120,-
Subtotaal	€ 55.910,-
Storen in Groenfonds	€ 152.412,50
TOTAAL AAN COMPENSATIE	€ 208.322,50

Er wordt dus voor ruim € 55.000,- extra geïnvesteerd in het landschap rondom Broekstraat 2A en Elst 9 in Geffen. Daarnaast zal initiatiefnemer extra compenseren met het storten van € 152.412,50 in het gemeentelijk Groenfonds.

5.2 Natuur

5.2.1 Wet natuurbescherming

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies in principe wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000). Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming. Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- a. Natura-2000 gebieden;
- b. Bijzondere nationale natuurgebieden;
- c. Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
3. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bijzondere nationale natuurgebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) kan buitenom de gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000, ook gebieden aanwijzen als Bijzonder nationaal natuurgebied wanneer het gebied is opgenomen op een lijst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Habitatrichtlijn of het gebied onderwerp is van een procedure als bedoeld in artikel 5 van de Habitatrichtlijn. De beschermende werking die geldt voor gebieden die behoren tot Natura 2000, geldt in dat geval ook voor het bijzondere nationaal natuurgebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) / Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. De provincie Noord-Brabant hanteert daarvoor het begrip Natuurnetwerk Brabant (NNB). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- a. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- b. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn; en
- c. de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee, voor het op of in de bodem brengen van meststoffen en voor agrarische beregening uit grondwater. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen,

watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wild zwijn en woelrat.

5.2.2 Groen en natuur/biodiversiteit

Natuur- en landschapvisie 2005

De visie vormt een toetsings- en ontwikkelingskader voor het natuur- en landschapsbeleid in Oss. Zij geeft richting aan ontwikkelingen en nodigt initiatiefnemers uit om een bijdrage te leveren aan projecten. De visie heeft als bouwsteen bijgedragen aan de Structuurvisie Oss 2020.

De ambities die in de visie zijn opgenomen zijn:

- Het realiseren van een tweetal natuur- en landschapsparken, te weten: 'Maashorst-Herperduin' en het Maaspark'.
- Het realiseren van stevige verbindingen tussen de natuur- en landschapsparken.
- Behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden in het 'Land van Grutto en Pastinaak' en het 'Land van Dassen en Struweel'.
- Het realiseren van een groenblauw lint door de polder rond de Hertogswetering.
- Het ontwikkelen van aantrekkelijke groengebieden in en rond Oss en de dorpen, te weten de 'Groenblauwe Slinger door Oss', de 'Groene geleidingszone ten zuiden van Oss', de 'Groene dorpen' en de 'Maasband'.

Routekaart Groen, Blauw en Natuur

In deze nota is aangegeven dat we de natuur en de biodiversiteit willen verbeteren door in te zetten op een gemeentelijk natuurnetwerk, aanvullend op het provinciaal netwerk. Het landschap en de ontstaansgeschiedenis van de gemeente Oss vormen daarbij de basis. Daarbij onderscheiden we de vijf gebieden die ook in de Natuur- en Landschapvisie worden genoemd.

Natuurinclusief bouwen

De gemeente streeft er naar om bij (ver)bouwen zoveel als mogelijk rekening te houden met de natuur en de biodiversiteit ofwel 'natuurinclusief' te bouwen. Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om dit ook te doen.

Bijzonder waardevolle bomen

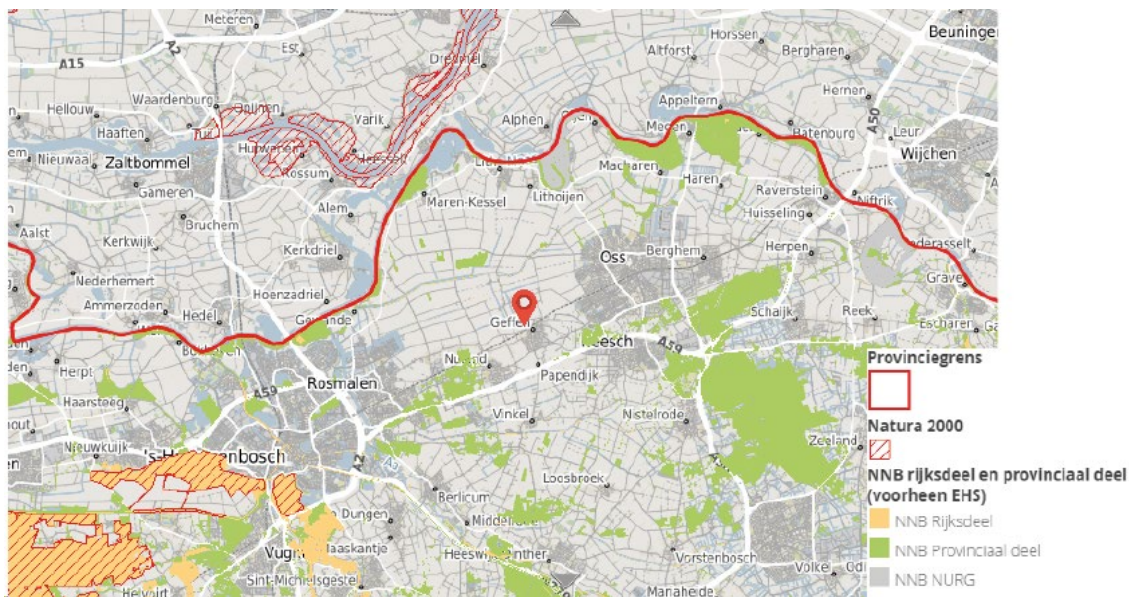
In 1998 is de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. De lijst met waardevolle bomen wordt periodiek geactualiseerd. De laatste actualisatie is opgenomen in de nota "Bijzondere bomen in Oss 2018". In deze nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de aangewezen waardevolle bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op grond van de APV is voor het kappen van bomen die op de Beschermde bomenlijst staan een vergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd.

5.2.3 Natuurtoets

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is gericht op de bescherming van kwetsbare natuurgebieden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of het Natuurnetwerk (NNN/NNB). De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek) bedraagt ruim 12,5 kilometer. De dichtstbijzijnde NNB-gebieden liggen op een afstand van ruim 2 kilometer. In figuur 5.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van deze beschermde gebieden weergegeven.



Figuur 5.4 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden en NNB-gebieden
(Bron: Provincie Noord-Brabant)

Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen gezien de afstand worden uitgesloten. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Vermesting en verzuring als gevolg van stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten. Met het programma AERIUS Calculator (2022) is een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. De berekening voor de gebruiksfase inclusief bijbehorende toelichting is opgenomen in bijlage 1 van voorliggend bestemmingsplan.

Uit berekeningen voor de gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van stikstofdeposities die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebied. Voor projecten die niet leiden tot een toename van depositie is geen vergunning conform de Wet natuurbescherming nodig en kan geconcludeerd worden dat dit aspect geen belemmering vormt voor het beoogde initiatief.

Soortenbescherming

Aan de hand van een quickscan flora en fauna is bepaald of de ontwikkeling mogelijk van invloed is op beschermde plant- en diersoorten. Een bijbehorende rapportage van deze quickscan is bijgevoegd in bijlage 2.

Op basis van de quickscan Wet natuurbescherming diende voor uitvoering van de plannen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van nestlocaties van huismus, en verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Het reeds uitgevoerde nader onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3.

In de onderzoeksrapportage wordt beschreven dat de voorgenomen sloop van het woonhuis leidt tot het verloren gaan van vier nestlocaties van de huismus. Ten behoeve van de voorgenomen plannen zullen maatregelen genomen moeten worden om negatieve effecten ten aanzien van de huismus te voorkomen. Deze maatregelen dienen te worden vastgelegd in een activiteitenplan en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, middels een ontheffingsaanvraag. In dit kader is in artikel 6.4.1 van de regels van voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Op basis van de huidige onderzoeksinspanning kan worden uitgesloten dat de bebouwing op de onderzoekslocatie een functie heeft voor vleermuizen. Gelet op de geschiktheid van de houtwal in de tuin, de bomenrij langs de garage, de groenstrook naast de sloot en de sloot op en naast de onderzoekslocatie als vliegroute is bij de voorgenomen werkzaamheden overtreding van de Wet natuurbescherming te vermijden als deze structuren op en naast de onderzoekslocatie bij de herinrichting functioneel en duurzaam behouden blijven. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het voorkomen van verstorende verlichting tijdens de bouwfase en eindfase. Ook dient er geen verlichtingstoename plaats te vinden richting de bomen met holtes en loshangend schors in de houtwal in de tuin, welke mogelijk geschikt zijn als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Maatregelen dienen te worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol.

Verder is in de rapportage van de quickscan Wet natuurbescherming opgenomen dat er voor de uitvoering van de plannen in een ecologisch werkprotocol de werkwijze vastgesteld dient te worden voor de aangetroffen te verwachten (beschermde) alpenwatersalamander.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of maatregelen op te nemen in een ecologisch werkprotocol. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag en snoeiafval pas te verwijderen buiten het broedseizoen van broedvogels.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieënsoorten.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

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

Het beschermingsregime voor de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees archeologische resten) net als de bescherming van gebouwde rijksmonumenten wordt opgenomen in de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet is het deel van de Monumentenwet 1988 dat gaat over de fysieke leefomgeving geregeld in het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Het gaat om:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

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

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

5.3.2 Archeologiebeleid

Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van 25 oktober 2019 en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herzien 2016. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld. Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'archeologiebeleid' vastgesteld. In 2015 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. Dit was nodig vanwege de gemeentelijke herindeling met Maasdonk. Onderdeel van de vaststelling in 2015 is het rapport 'Actualisatie archeologiebeleid gemeente Oss, een herziene archeologische beleidskaart voor het nieuwe grondgebied van de gemeente Oss' (Goddijn, 2012). Aan de hand van onderzoeken, inzichten en boringen in het veld zijn de eerdere archeologische kaarten gedeeltelijk bijgesteld. Op de beleidskaart is sprake van meerdere beleidscategorieën (zie onderstaande tabel). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
Archeologisch beschermd rijksmonument Archeologisch (AMK-) monument	0 m ² / 30 cm -Mv
Beschermd stadsgezichten	35 m ² / 30 cm -Mv
Historische stads-/dorpskern	50 m ² / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde	100 m ² / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein Middelhoge verwachtingswaarde	1000 m ² / 30 cm -Mv
Lage verwachtingswaarde	5 hectare / 30 cm -Mv
Reeds onderzocht	Afhankelijk van de resultaten van het reeds

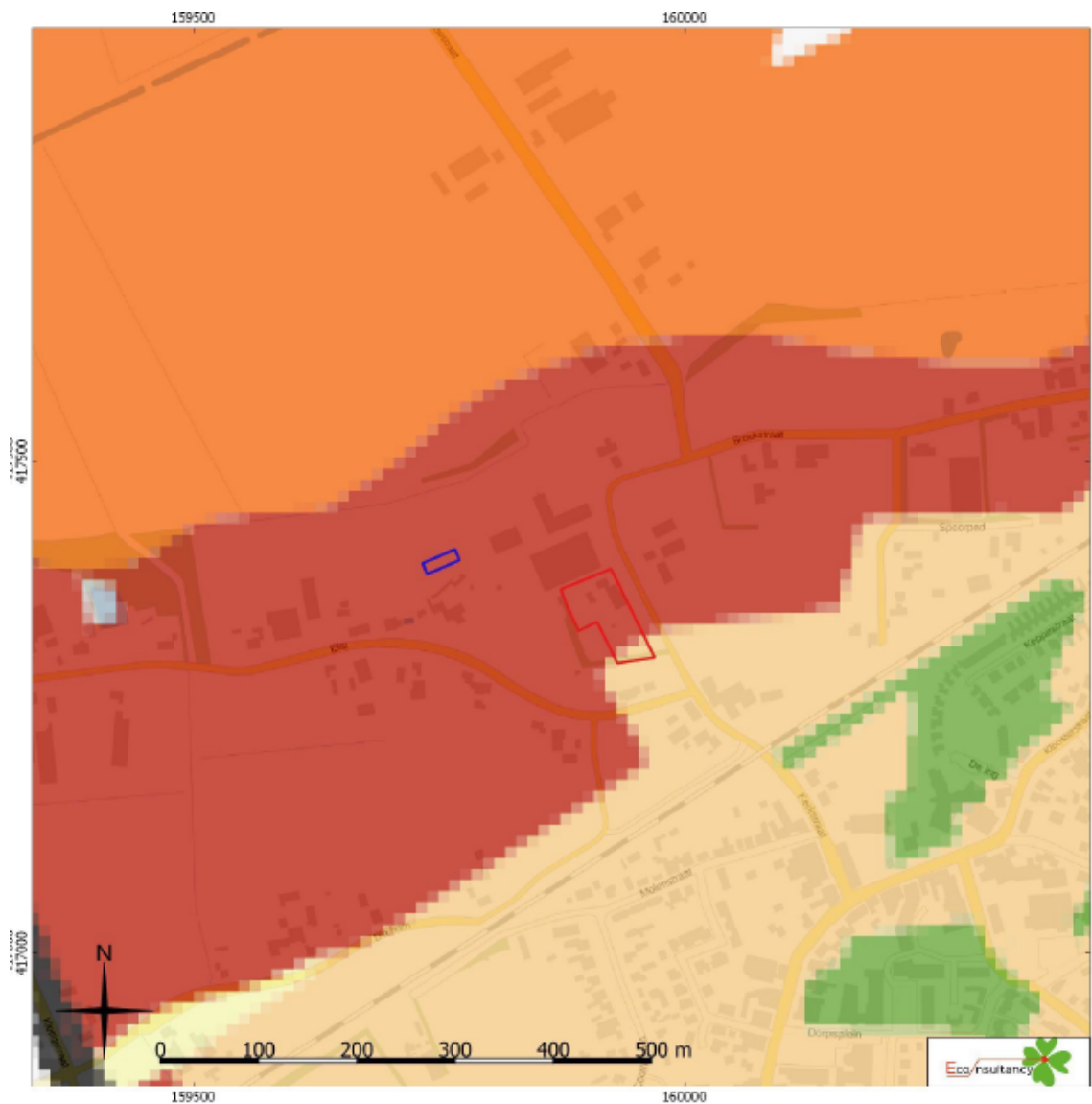
	uitgevoerde onderzoek.
Verstoord	Geen onderzoeksplicht

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

5.3.3 Archeologietoets

Conform het geldend bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020¹ (vastgesteld op 16 april 2020) en de in figuur 5.5 weergegeven bijbehorende archeologische beleidskaart is aan het plangebied - zoals eerder beschreven in paragraaf 1.3 - grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' toegekend. Voor het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingszone.

De gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van op of in de gronden aanwezige archeologische waarden. Voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden met een omvang van 100 m² of meer en een diepte van 0,3 meter of meer onder het maaiveld geldt een archeologische onderzoeksplicht.



Broekstraat - Elst te Geffen.

Situering van het plangebied binnen de archeologische beleidskaart gemeente Oss

Legenda

 Deelgebied A	 Hoge archeologische verwachting
 Deelgebied B	 Bebouwing
	 Middelhoge archeologische verwachting
	 Lage archeologische verwachting
	 Reeds onderzocht
	 Verstoord

Figuur 5.5 Situering van het plangebied binnen de archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Oss)

Conform bovenstaande bepaling is voor het plangebied een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen deelgebied A (locatie van de beoogde woning en bijbehorende bijgebouwen) en deelgebied B (locatie duivenverblijf). Het totale onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 4. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. In deelgebied A is over het algemeen een verstoorde laag op de dekzandafzettingen aangetroffen. In deelgebied B bevindt zich onder het plaggendek nog een B-horizont op de dekzandafzettingen. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek grotendeels gehandhaafd gebleven. Daar waar het bodemprofiel is verstoord kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek kan het grootste gedeelte van deelgebied A vrijgegeven worden. De daarmee samenhangende dubbelbestemming is voor dit gedeelte daarom niet meer van toepassing in voorliggend bestemmingsplan. Voor het zuidoostelijke deel van deelgebied A, ter plaatse van de historische bebouwing en erf op de minuutkaart, wordt geadviseerd om de dubbelbestemming archeologie te behouden. Volgens de toekomstige plannen vinden hier geen grensoverschrijdende bodemverstoringen plaats. De advieskaart is weergegeven in figuur 5.6.



Broekstraat - Elst te Geffen.

Advieskaart

Legenda

- Behoud dubbelbestemming en behoud in situ
- Vrijgave

Figuur 5.6 Advieskaart (Bron: Econsultancy B.V.)

Ondanks de intacte bodemopbouw van deelgebied B, worden hier geen archeologische resten verwacht vanwege de landschappelijke locatie. Er wordt geadviseerd om dit deelgebied vrij te geven voor de toekomstige ontwikkelingen en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' niet meer van toepassing te verklaren. Het bevoegd gezag heeft hier inmiddels mee ingestemd.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk orderingsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen. Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningsvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpassende veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 "Op gemengde bodem". Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith. Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2019. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Toetsing

Zoals eerder beschreven in paragraaf 4.3.2 wordt het plangebied conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied. Tevens hebben de agrarische gronden in het plangebied in het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Gronden zijn onder meer bestemd voor het behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het plangebied aan Broekstraat 2a - Elst 9 maakt deel uit van de lintbebouwing grenzend aan Geffen, maar is gelegen aan de andere zijde van de spoorlijn. Het lint kenmerkt zich door verspreid gelegen bebouwing met een grote diversiteit in verschijningsvorm en bouwjaar. De landschappelijke groenstructuur van het lint wordt gekenmerkt door laanbeplanting langs de wegen en erfbeplanting op de woonerven. In de omgeving staan tevens diverse beeldbepalende oude essen. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het plangebied zullen worden beschermd via het landschappelijk inpassingsplan en de verankering daarvan in de bestemmingsplanregels.

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 Verkeer

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie is uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg is de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden.

Verkeer: ontsluitingswegen

Het plangebied wordt ontsloten door de Broekstraat. De Broekstraat is een smalle erftoegangsweg buiten bebouwde kom. De weg ontsluit diverse woningen, bedrijven en agrarische percelen. Er geldt hier een maximum snelheid van 60 km/uur. In zuidelijke richting leidt de weg naar de kern Geffen. In noordoostelijke richting ontsluit de weg buitengebied. Conform Duurzaam Veilig deelt het fietsverkeer op de Broekstraat de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer. Langs de weg is geen voetpad aanwezig.

Verkeer: verkeersgeneratie

Ter bepaling van de hoeveelheid verkeer dat door deze ontwikkeling wordt gegenereerd, worden kencijfers van het CROW (publicatie 381, 2018) gebruikt. De omvang van de verkeersgeneratie wordt onder andere bepaald door de locatie van het plangebied. In deze situatie ligt het plangebied in het buitengebied van een matig stedelijke gemeente (volgens de adressendichtheid van het CBS).

Ter vervanging van de bestaande woning aan Broekstraat 2a zal een nieuwe (grotere) woning worden gerealiseerd. Daarnaast zal het duivenverblijf dat zich nu nog elders in het dorp bevindt, verplaatst worden naar het landschappelijk deel van het plangebied. Een vrijstaande woning in buitengebied genereert maximaal 8,6 voertuigbewegingen per etmaal. Met de ontwikkeling wordt de bestaande woning vervangen voor een nieuwe, waarmee de verkeersgeneratie gelijk zal blijven. Het duivenverblijf zal zorgen voor een kleine verkeerstoename op de Broekstraat, maar zal niet van dusdanige omvang zijn dat er knelpunten ontstaan bij de afwikkeling van het verkeer. De mogelijke toename is dus beperkt en zal nauwelijks merkbaar zijn op de ontsluitingswegen.

5.4.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota 'Parkeernormen 2017' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden. Er wordt aangesloten bij de parkeernorm die hoort bij een ligging in het buitengebied.

De gemeentelijke parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied bedraagt 2,4 parkeerplaatsen per woning, afgerond 3. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om in deze parkeerbehoefte te voorzien. Voor specifieke functies als duivenverblijven zijn geen gemeentelijke parkeernormen bekend. Deze zal echter dermate weinig gelijktijdige bezoekers aantrekken dat ook deze parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen.

5.5 Water

5.5.1 Wetgeving en beleid

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater. De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het “verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan” (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGRP een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar beheersgebied. Het gaat om het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, grondwaterbeheer en waterbodembeheer. De regels zijn vastgelegd in de Keur (met Algemene- en Beleidsregels) in de vorm van een aantal gebods- en verbodsbepalingen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Sinds 1 maart 2015 hanteert waterschap Aa en Maas onderstaande (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn opgenomen in 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm.

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;

- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
 1. Hergebruik
 2. Infiltratie/bergen
 3. Afvoer
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:
 1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 2. De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 4. De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

5.5.2 Watertoets

Huidige situatie

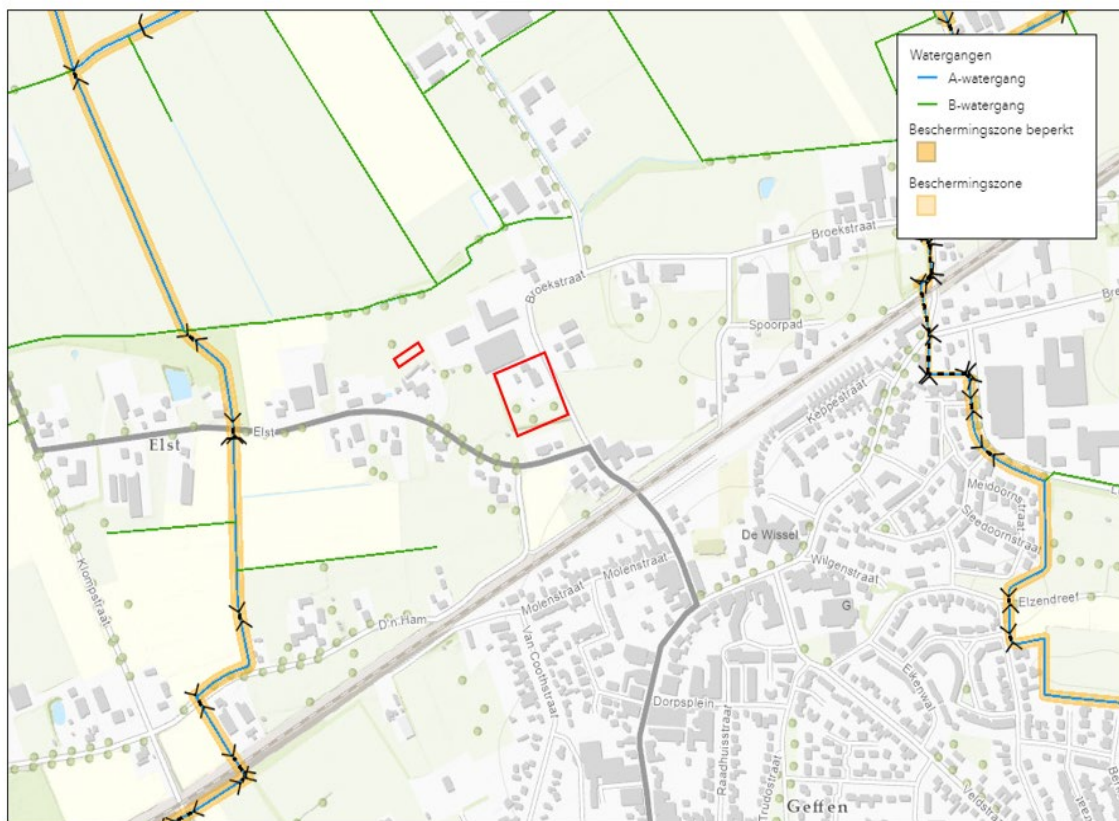
Het plangebied is gelegen aan Broekstraat 2a - Elst 9 en maakt onderdeel uit van de lintbebouwing ten noordwesten van de kern Geffen in het buitengebied van de gemeente Oss. Ter vervanging van de bestaande woning aan Broekstraat 2a zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. Het plangebied is deels verhard.

Bodem en grondwater

Het plangebied maakt geen deel uit van een grondwaterbeschermings- of waterwingebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de grond in de omgeving van het plangebied uit enkeerdgronden; fijn zand. Met betrekking tot grondwater is in het plangebied sprake van grondwater VII. Dit betekent dat de hoogste gemiddelde grondwaterstand (GHG) schommelt tussen 80 en 140 centimeter onder maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ligt op 120 centimeter onder maaiveld.

Waterkwantiteit en waterkeringen

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en bevindt zich hiermee ook niet in een beschermingszone. In figuur 5.7 is een uitsnede te zien van het plangebied in relatie tot de informatie beschikbaar via de Watertoets Viewer van het waterschap Aa en Maas.



Figuur 5.7 Uitsnede Watertoets Viewer met plangebied rood omkaderd (Bron: Waterschap Aa en Maas)

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

De bestaande gebouwen zijn aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal het bestaande huis vervangen worden en zal een duivenverblijf gerealiseerd worden.

Bodem en grondwater

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

Waterkwantiteit en compensatie

In de huidige situatie bestaat de verharding uit 1.644 m². In de toekomstige situatie zal de nieuwe woning met bijgebouwen een oppervlakte hebben van 2.550 m² en het duivenverblijf een oppervlakte van circa 250 m². Dit betekent een toename aan verharding van 1.156 m². Omdat de verharding meer dan 500 m² bedraagt, is er vanuit het waterschap een compensatieverplichting. De minimale compensatie kan berekend worden conform de rekenregel:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

$$1.156 \times 0,06 = 69,4 \text{ m}^3$$

Door de toename in verharding moet voor de beoogde ontwikkeling een voorziening met minimaal 69,4 m³ berging worden aangelegd. Hoe het water daadwerkelijk gecompenseerd zal worden, wordt bij de fase omgevingsvergunning voor bouwen nader uitgewerkt.

Waterveiligheid

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving. Deze vallen ook niet in het plangebied.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Bij het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (lood, zink en zacht PVC) kunnen deze stoffen zich ophopen in het water(bodem)systeem. Hierdoor kan het gebruik hiervan een zeer nadelige invloed hebben op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem worden milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone van een watergang of waterkering. Er is sprake van een toename van 1.156 m² aan verharding. Omdat de verharding meer dan 500 m² bedraagt, is er vanuit het waterschap een compensatieverplichting en dient er minimaal 69,4 m³ aan berging te worden gerealiseerd. Hoe het water daadwerkelijk gecompenseerd zal worden, wordt bij de fase omgevingsvergunning voor bouwen nader uitgewerkt

5.6 Defensie

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

- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;

- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

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

Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouw mogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

5.7 Milieuaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;

- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek

In de beoogde situatie wordt een woning vervangen en een duivenverblijf gerealiseerd. Hiermee wordt een milieugevoelige en milieuhinderlijke functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. In het gebied zijn voornamelijk bedrijven en woningen gevestigd waarbij er geen sprake is van een meerderheid aan woningen, waardoor er sprake is van functiemenging en de omgeving getypeerd kan worden als 'gemengd gebied'.

Milieugevoelige functie

Ten noorden en oosten van de woonlocatie bevinden zich op korte afstand bedrijfsbestemmingen. Het bedrijf aan de Broekstraat 2 betreft een bouwbedrijf, aan de Broekstraat 1 is een veehandelsbedrijf gelegen en aan Elst 1 betreft het een opslag van horeca- en feestbenodigdheden. Het bouwbedrijf aan Broekstraat 2 valt onder milieucategorie 3.2 en conform de VNG-publicatie kan worden aangesloten bij de omschrijving 'Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²'. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter voor een rustige woonwijk of rustig buitengebied en 50 meter voor gemengd gebied. De werkelijke afstand in de toekomstige situatie bedraagt circa 25 meter. De richtafstand voor het veehandelsbedrijf bedraagt 50 meter.

In de beoogde ontwikkeling gaat het om de vervanging van een bestaande woning. Er is hierdoor al een woonfunctie aanwezig en al sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Het bouwbedrijf en het veehandelsbedrijf dienen in hun bedrijfsvoering reeds rekening te houden met de aanwezigheid van deze woonfunctie. Deze woonfunctie is het enige maatgevende object en zal daarom relevant blijven. Deze bedrijven worden al in de bedrijfsvoering beperkt en de toekomstige woning komt niet dichterbij te liggen. Ten opzichte van het bouwbedrijf komt de woning zelfs circa 10 meter verder weg te liggen dan in de huidige situatie het geval is. De woonbestemming wordt uitgebreid naar het zuiden en komt hiermee dichterbij de opslag van horeca- en feestbenodigdheden te liggen dan momenteel het geval is. Volgens de VNG-brochure valt een opslag onder milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Met een afstand van 73 meter wordt hier ruim aan voldaan.

Milieuhinderlijke functie

De locatie van het duivenverblijf is ten westen van het bouwbedrijf aan Broekstraat 2 gelegen. Duiven worden niet specifiek genoemd in de VNG-brochure, maar zouden onder de categorie 'overige dieren' geplaatst kunnen worden. Dit wordt gezien als milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Het dichtstbijzijnde gevoelige functie bevindt zich op circa 25 meter. Er wordt aan de richtafstand voldaan.

Sputzones

Er zijn geen wettelijke bepalingen inzake minimaal aan te houden afstanden. Een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, wordt in de rechtspraak niet onredelijk geacht. De omliggende gronden zijn bestemd als agrarisch zonder specifieke aanduiding bometeelt of teeltondersteunende voorzieningen. Derhalve zijn fruitboomgaarden op basis van de huidige bestemming niet toegestaan. De omliggende gronden zijn gelegen op meer dan 50 meter van het plangebied. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden geen bedrijven belemmerd en ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

In het kader van de beoogde ontwikkeling aan de Broekstraat - Elst te Geffen is een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 5 van voorliggend bestemmingsplan. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk matig gleyhoudend. Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie A: woonhuis

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). De bovengrond is plaatselijk zwak baksteen en/of zwak kolengruishoudend. Analytisch zijn in zowel de boven- als ondergrond géén verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetoonde lichte metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie A als "verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt bevestigd.

Deellocatie B: toekomstig duivenverblijf

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. Analytisch zijn in zowel de boven- als ondergrond géén verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en matig verontreinigd met zink. Gezien het feit dat een verontreiniging met zink in de boven- en ondergrond niet is aangetoond, alsmede het ontbreken van een duidelijk bron kan gesteld worden dat, de aangetoonde lichte en matige metaalverontreinigingen hoogstwaarschijnlijk te relateren zijn aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie B als "onverdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt verworpen.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er, ter plaatse van deellocatie A en deellocatie B, géén reden voor een nader onderzoek. Derhalve bestaan er, met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, geen belemmeringen voor de voorgenomen sloop, nieuwbouw en bestemmingsplanwijziging.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

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

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10^{-6} /jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de

kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

Gemeentelijk kader

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

Onderzoek

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied een aantal relevante risicobronnen aanwezig:

- Ten noorden: Pluimveebedrijf Vd Rijt, Rietkampsestraat 3
- Ten westen: Automobielbedrijf G.J. van Heesch, Elst 18 (vulpunt LPG)
- Ten zuidwesten: Gasdrukregel- en meetstation Z-218

Deze risicobronnen zijn weergegeven in figuur 5.8. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze bronnen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via de weg, het water of door buisleidingen.



Figuur 5.8 Risicobronnen in de omgeving van het plangebied (Bron: Professionele risicokaart)

Ten zuiden bevindt zich op minder dan 200 meter afstand het spoortraject Den Bosch - Nijmegen. Hier vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van het spoortraject. Vanwege de ligging van de locatie binnen de 200 meter van het spoor, dient volgens het Bevt een berekening van het groepsrisico plaats te vinden. Uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020 (vastgesteld op 16 april 2020) blijkt echter dat er geen sprake is van een overschrijding van 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ($0,1 \cdot OW$). Daarnaast is er geen sprake van een toename in personen aangezien de ontwikkeling uit het vervangen van een woning bestaat en de realisatie van een duivenverblijf. Ook bevindt het plangebied zich niet in het plaatsgebonden risicocontour of plasbrandaandachtsgebied. Er kan daarom worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico ingevolge artikel 8, lid 2, Besluit externe veiligheid transport. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van een ramp binnen het plangebied beschouwd te worden. Maatgevend rampscenario voor de wegen, waterweg en spoorlijn is een gasexplosie (BLEVE = Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van de vervoerseenheid (tankwagen, scheepstank of ketelwagen).

Als gekeken wordt naar de Beleidsvisie externe veiligheid Oss - maart 2011, revisie 6.4) blijkt uit paragraaf 6.1.2 dat bij een woning (kwetsbaar object - KO) binnen 200 meter van het spoor een verantwoording Zwaarte 2 van toepassing is. Een verantwoording Zwaarte 2 gaat uit van de volgende uitgangspunten:

1. Er hoeft geen noodzaak te worden aangetoond om voorziening op deze plek te realiseren.
2. De zelfredzaamheid is goed
3. Bestrijdbaarheid:
 - a. er is een goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdiensten;
 - b. er wordt voldaan aan de Handleiding bluswatervoorziening of een gelijkwaardig voorstel van de brandweer;
 - c. er is voldoende opvang, afvoersloten;
 - d. er zijn minimaal twee vluchtroutes van de bron af;

- e. kwetsbare objecten moeten aan risicoluwe zijde worden gerealiseerd

4. Maatregelen:

- a. maatregelen moeten in beschouwing worden genomen;
- b. privaatrechtelijk afdwingen is niet nodig;
- c. aandacht voor organisatorische en communicatiemaatregelen.

Beknpte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Broekstraat. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Geffen. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Met betrekking tot maatregelen kan gedacht worden aan mogelijkheden tot afsluiten van de woning om ook daadwerkelijk enkele uren relatief veilig te zijn voor een gifwolk en/of het realiseren van een centraal luchtsysteem.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zullen een woning vervangen worden. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. Bij deze groepen wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de verzorgers/ouders de kinderen en ouderen zullen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over het spoor geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoortraject Den Bosch - Nijmegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Uit de beknpte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7.4 Geurhinder: agrarisch

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

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017”. 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.

In de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd. Conform **Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting** van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:

Lid 1. Op grond van artikel 6, lid 1 van de wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2, lid 1 van deze verordening:

A. Stad Oss	1,0 Ou
B. Woonkern met geen/enige intensieve veehouderij	2,0 Ou
C. Plangebied (bij kern A en B)	3,0 Ou
D. Woonkern met intensieve veehouderij	6,0 Ou
E. Zoekgebied + plangebied Maren-Kessel West en Liesdaal	6,0 Ou
F. Recreatiegebieden	8,0 Ou
G. Extensiveringsgebieden	8,0 Ou
H. Bedrijventerreinen	8,0 Ou
I. Bedrijventerrein Vorstengrafdonk	12,0 Ou
J. Verwevingsgebied	14,0 Ou
K. Landbouwontwikkelingsgebied	14,0 Ou

In de omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijen gelegen, te weten de volgende veehouderijbedrijven: het rundveebedrijf gelegen aan de Broekstraat 1 en het gemengd bedrijf gelegen aan de Elst 6. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de ontwikkeling van de beoogde woning. De beoogde woning mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag

veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. In de geurverordening van de gemeente Oss is opgenomen dat bedrijven met een geringe omvang (maximaal 200 stuks melkrundvee en 140 stuks jongvee) kunnen afwijken van de vaste afstanden. Voor het plangebied geldt de geurnorm van 8 Ou. Aan de Broekstraat 1 bevindt zich een bedrijf met een geuremissiefactor. Het bedrijf heeft 75 vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 jaar maanden.

Zoals eerder aangegeven in paragraaf 5.7.1 wordt er met de beoogde ontwikkeling een bestaande woning vervangen. Hierdoor worden de bedrijven al in hun bedrijfsvoering beperkt en moeten zij al rekening houden met de woning. Tevens geldt voor het houden van vee buiten de bebouwde kom een vast afstand van 50 meter van stal tot de woning. Hier wordt in de huidige en toekomstige situatie aan voldaan.

5.7.5 Geur: industrieel

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

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

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

In de directe omgeving van het plangebied is een bouwbedrijf gelegen. Dit bedrijf heeft geen geurcontour. Op ruimere afstand van het plangebied zijn een caravanstalling, kleinschalig transportbedrijf en hoveniersbedrijf gelegen. Deze bedrijven hebben evenmin een geurcontour. Het plangebied is niet binnen een industriële geurcontour gelegen.

5.7.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Aangezien de beoogde ontwikkeling de vervanging van een woning en bijbehorende realisatie van een duivenverblijf mogelijk maakt, waarbij het aantal verkeersbewegingen niet significant verandert, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet Luchtkwaliteit.

5.7.7 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, besloten met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningsleiding. De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding is gelegen op een afstand van ruim 1.200 meter van het plangebied. Daarmee voldoet het initiatief ruimschoots aan het beleidsuitgangspunt van gemeente Oss.

5.7.8 Weg-, spoor- en industrielawaai

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

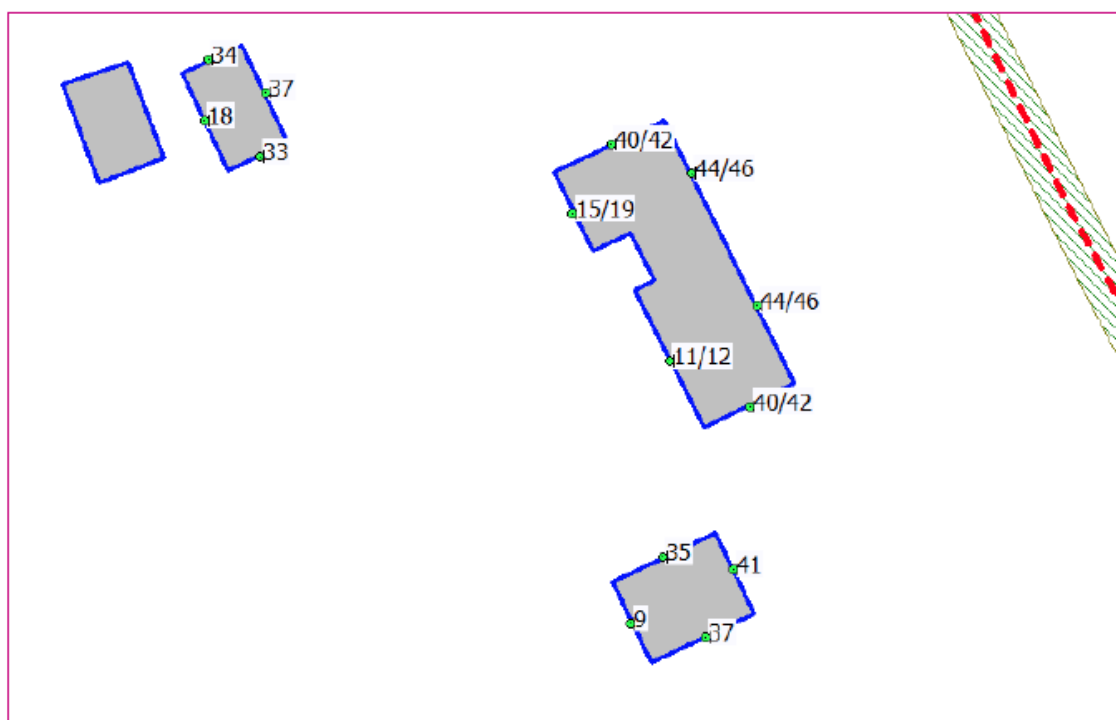
De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden. In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota “Geluidskwaliteit in de leefomgeving” vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er 'rustige gebieden', 'dynamische gebieden' en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen. De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.

Weg- en spoorwegverkeerslawaai

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek weg- en spoorwegverkeerslawaai uitgevoerd. Een volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

Broekstraat

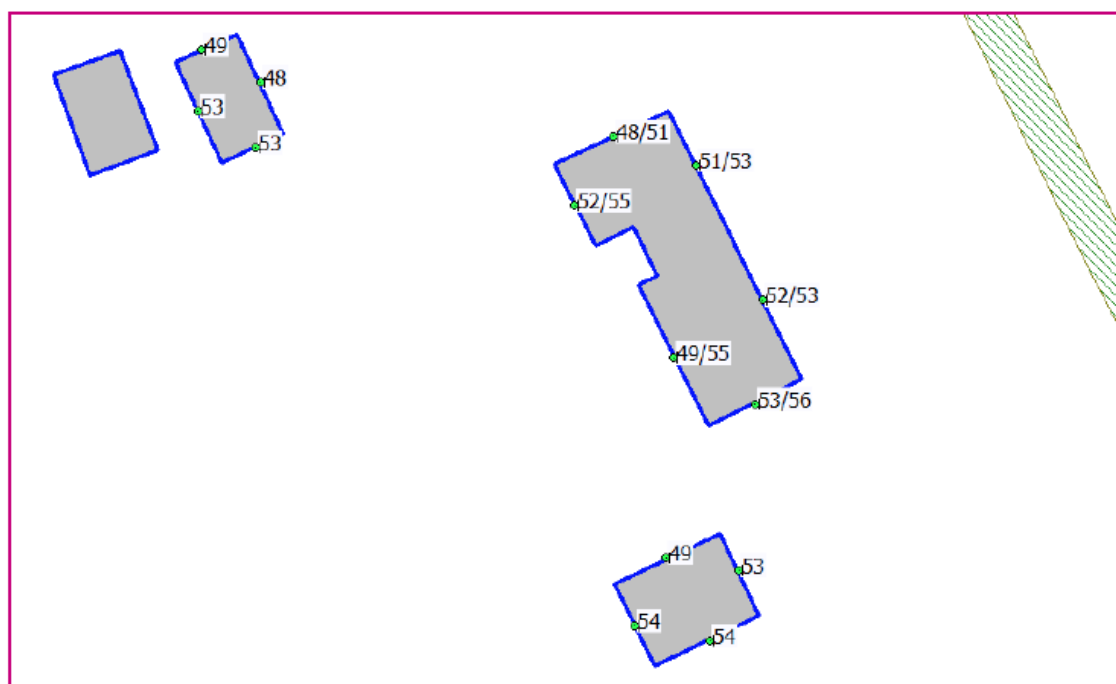
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning, ten gevolge van de gezoneerde Broekstraat lager is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale berekende geluidbelasting bedraagt hier 46 dB, inclusief 5 dB aftrek op basis van artikel 110g Wgh. De resultaten zijn weergegeven in figuur 5.8.



Figuur 5.8 Resultaten ten gevolge van het wegverkeer op de Broekstraat (Bron: Rho adviseurs)

Spoorwegtraject Rosmalen - Oss

Als gevolg van het spoorwegtraject Rosmalen – Oss wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 55 dB gering overschreden. De maximale berekende geluidbelasting bedraagt 56 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. De resultaten zijn weergegeven in figuur 5.9.



Figuur 5.9 Resultaten ten gevolge van het spoorwegtraject Rosmalen - Oss (Bron: Rho adviseurs)

Maatregelen onderzoek

Maatregelen om de geluidbelasting vanwege het spoorwegtraject Rosmalen – Oss te reduceren zijn redelijkerwijs niet mogelijk of stuiten op bezwaren van verkeerskundige-, vervoerskundige-, landschappelijke-, stedenbouwkundige of financiële aard.

Gemeentelijk beleid

Er wordt voldaan aan het gemeentelijk ontheffingenbeleid. De gemeente dient een hogere grenswaarde te verlenen.

Benodigde hogere waarden

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss dient de onderstaande hogere waarden te verlenen.

Locatie	Aantal woningen	Geluidsbelasting (dB)	Geluidsbron
Broekstraat 2a	1	56	Spoorwegtraject Rosmalen – Oss

Om dit te borgen is in artikel 6.4.2 van de regels bij dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Industrielawaai

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezondeerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende 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. In de omgeving van het plangebied zijn geen gezondeerde industrieterreinen gevestigd. Deze bevinden zich aan de oostzijde van Oss, op een afstand van meer dan 5 km. Een nadere toetsing voor het aspect Industrielawaai is niet aan de orde

5.7.9 Gezondheid

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt duidelijk naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is door de onderzoeker op verschillende manieren vastgesteld. Daarbij komt dichtheid van veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

Verder blijkt uit VGO-onderzoek dat er in een straal van twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde incidentie van longontstekingen (ca. 25-30% hoger) voorkomt. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is vooralsnog onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Op dit moment kan er geen enkele bron-effect relatie worden beschreven tussen de verhoogde longontsteking incidentie en de uitstoot vanuit geitenhouderijen. Wel is er een causaal verband geconstateerd waarbij de associatie sterker is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Tot er meer duidelijkheid is over de bron van de verhoogde incidentie longontstekingen kan niet worden geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert.

In afwachting van het vervolgonderzoek heeft de provincie besloten dat geitenstallen uitbreiden of in gebruik nemen niet meer is toegestaan. Het moratorium is in beginsel tijdelijk. Als de uitkomsten van het vervolgonderzoek bekend worden, wordt er gekeken of er redenen zijn het besluit in te trekken of aan te passen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bevoegd gezag verplicht om alle bekende risico's bij een nieuwe ontwikkeling af te wegen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking van het moratorium (met andere woorden de 'stop' op uitbreidingen van geitenbedrijven zorgt niet voor een stop op ontwikkelingen binnen de 2 km straal van een geitenhouderij), maar wel van een risico dat beoordeeld en meegewogen moet worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).

Het college van B&W besloot op 5 december 2017 dat wenselijke ontwikkelingen **na een zorgvuldige afweging** met betrekking tot volksgezondheid kunnen worden toegestaan binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij.

Het beleid voor geitenhouderijen in Oss houdt in dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij rekening moet worden gehouden met de volgende criteria:

- a. het informeren van de aanvragers over het risico
- b. terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvest of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen
- c. na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

'De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet

plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Gelet op bovenstaande overwegingen en de kanttekening dat de achterliggende oorzaak van de associatie tussen de aanwezigheid van geitenhouderijen en longontstekingen niet bekend is, wordt de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar geacht.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Wanneer speelt een m.e.r.-beoordeling?

In het Besluit m.e.r. staat wanneer m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven. Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderbouwd te worden of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Sinds de implementatie van de gewijzigde M.e.r.-richtlijn op 16 mei 2017 is de procedure voor de vormvrije en de formele m.e.r.-beoordeling bijna gelijk. Het enige verschil is dat van het besluit bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling geen kennisgeving wordt gedaan.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op, waarover het bevoegd gezag binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Het bevoegd gezag motiveert het besluit door in te gaan op de selectiecriteria van Bijlage III van de M.e.r.-richtlijn. Het gaat daarbij om de hoofdcategorieën:

1. kenmerken van het project
2. plaats van het project
3. kenmerken van het potentiële effect.

Is het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer, dan is het bevoegd gezag, anders dan een derde, niet verplicht een aanmeldnotitie op te stellen.

Verantwoording

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de vervanging van een bestaande woning in een nieuwe (grotere) woning aan Broekstraat 2a en de bijbehorende realisatie van een duivenverblijf welke zich momenteel elders in het dorp bevindt. Voor het voorliggende initiatief is het niet noodzakelijk een MER op te stellen of een beoordeling uit te voeren. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling is niet gebleken dat

er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een MER beoordelingsplicht.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2).

Bij voorliggende ontwikkeling is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject aangezien het gaat om vervanging van een bestaande woning en de bijbehorende realisatie van een duivenverblijf welke zich momenteel elders in het dorp bevindt. Het extra ruimtebeslag is beperkt. Hier geldt daarom geen mer-beoordelingsplicht en kan verwezen worden naar jurisprudentie ABRvS 15 jan 20, 5 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:100 en ABRvS 11 mrt 20, ECLI:NL:RVS:2020:729.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de toetsing en onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 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 opstellen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 7), de algemene regels (artikelen 8 tot en met 15) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 16 en 17). Bij de regels hoort een bijlage, namelijk het beleid voor aan huis gebonden activiteiten.

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

Deze bestemming is toegekend aan agrarische gronden met landschappelijke waarden. Deze landschappelijke waarden komen vooral tot uiting in de groot- dan wel kleinschaligheid van een gebied, of het nog aanwezig zijn van waardevol reliëf. In hoofdstuk 3 is een uitgebreide omschrijving gegeven van de waarden binnen de verschillende landschapstypes.

Artikel 4 Groen

Tussen de bestemming 'Wonen' en de perceelsgrens ten opzichte van het bouwbedrijf is een strook van 5 meter bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor de aanleg en het behoud van groen in de vorm van opgaande beplanting en boomsoorten met natuurlijke en/of landschappelijke waarden. Tevens fungeert de bestemming als bufferzone tussen de bedrijfsbestemming en de woonbestemming.

Artikel 5 Natuur

Deze bestemming is toegekend aan de binnen het plangebied voorkomende natuurzones. Ten opzichte van het geldend bestemmingsplan is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 26', waarbinnen een paardenstal mogelijk was, komen te vervallen.

Artikel 6 Wonen

Het nieuwe woonperceel aan Broekstraat 2a is bestemd voor wonen. Het erf en de bijbehorende tuin vallen ook onder deze bestemming. Beroepsmatige en / of bedrijfsmatige activiteiten binnen de woonbestemming zijn toegestaan.

Het bestemmingsvlak 'Wonen' bij het adres Elst 9 wordt conserverend meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Hierbinnen vinden geen wijzigingen plaats, maar is meegenomen vanwege de gewenste verbinding met het duivenverblijf. Het duivenverblijf, met bijbehorende specifieke aanduiding, zal namelijk worden verbonden met het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' van Elst 9 via het gedeeltelijk doortrekken van dit bestemmingsvlak. Zowel de verbindingszone als het duivenverblijf hebben hierdoor een woonbestemming toegekend gekregen.

De zogenoemde verbindingszone heeft een oppervlakte van circa 200 m² en is enkel van toepassing op het meest westelijk gedeelte van de zone tussen het duivenverblijf en het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen'. Binnen deze zone is realisatie van gebouwen, bouwwerken en vergunningsvrij bouwen via de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – uitgesloten bouwwerken' uitgesloten.

Op de verbeelding zijn onder meer een aantal functie-, bouw- en maatvoeringsaanduidingen weergegeven. Overige bouwregels zijn in de bestemmingsplanregels opgenomen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

Deze bestemming is een zogenoemde dubbelbestemming. De dubbelbestemming is met een arcering (kruizen) op de verbeelding weergegeven. De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden. Hiervoor is het beleid zoals vermeld in paragraaf 5.3 leidend.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Landschappelijke tegenprestatie

Dit artikel regelt dat toepassing van de flexibiliteitsbepalingen uit dit bestemmingsplan in bepaalde gevallen gepaard moeten gaan met een landschappelijke tegenprestatie.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 12 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan afgeweken kan worden. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Dit betreft bijvoorbeeld de vrijstelling ten behoeve van afwijking van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijking is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bestaat uit een aantal algemene aanduidingen.

overige zone - inrichtingsplan

Deze aanduiding regelt dat de gronden ingericht worden conform de voorgestelde landschappelijke inpassing.

overige zone - dekzandrug

Dit zijn de landschappelijke zones. Deze zones hebben een ruimtelijke doorwerking in met name de bouwregels (de hoogte van bouwwerken is hiervan afhankelijk) en de afwijkingsregelingen.

overige zone - bebouwingsconcentratie

Deze zones zijn vooral functioneel van belang, met name voor de regelingen voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en bij woningen en voor de omschakelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven.

overige zone - beperking veehouderij

Deze zone ligt op het gebied 'beperkingen veehouderij' zoals dat is vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van geringe veranderingen in plaats, ligging of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

Artikel 15 Overige regels

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 17 Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd. Het uitgangspunt voor handhaving is: **elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.**

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden. De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving. Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.

Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt. Wij geven hieraan de voorkeur boven een uitsterfconstructie. Een uitsterfconstructie houdt in feite een positieve bestemming in, die afloopt na beëindiging van het betreffende gebruik. Dit maakt opvolging in de tijd door meerdere gebruikers mogelijk. Daarmee kan in beginsel het ongewenste gebruik eindeloos lang duren. Persoonsgebonden overgangsrecht heeft als voordeel dat het gekoppeld is aan gebruik door één specifieke gebruiker of een beperkt aantal specifieke gebruikers. Daarmee kan het ongewenste gebruik in de praktijk eerder beëindigd worden, en zeker niet eindeloos lang voort blijven duren, waarmee mee recht wordt gedaan aan de bedoeling van overgangsrecht. Het persoonsgebonden overgangsrecht heeft zeker bij situaties die illegaal zijn ontstaan onze voorkeur boven een uitsterfregeling.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden. Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

Dit plan is een particulier initiatief. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die voortvloeien uit het plan zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemers zelf zijn in het weekend van 30 april 2021 op bezoek geweest bij verschillende bewoners uit de buurt. De buurtbewoners zijn op de hoogte gebracht van de aard en omvang van de realisatie van de nieuwe woning, het duivenverblijf en de met de ontwikkeling gepaard gaande landschappelijke inpassing. Bewoners hebben laten weten dat zij kennis hebben genomen van de beoogde plannen en initiatiefnemers deze begrijpelijk, helder en correct schriftelijk en mondeling hebben overgebracht. Hierbij nemen zij geen afstand van de mogelijkheid om formeel een zienswijze in te dienen of bezwaar te maken als daarvoor gelegenheid is.

Buurtbewoners zijn positief en geven aan het de initiatiefnemers te gunnen om hier een passende eigentijdse ontwikkeling te realiseren. Gezien de afstand tot de weg en de beoogde positionering van de woning, bijbehorende bijgebouwen en het duivenverblijf zijn buurtbewoners van mening dat er mogelijkheden liggen om het plangebied op een goede manier landschappelijk in te passen en hiermee een aantrekkelijk straatbeeld te creëren. Met de buurtbewoners is afgesproken dat zij gedurende het ontwerptraject op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen. Er zijn (tot dusver) geen negatieve reacties ontvangen.

In bijlage 7 is het formulier opgenomen welke tijdens de omgevingsdialoog is getoond en door buurtbewoners is ondertekend. In het kader van de privacywetgeving wordt in dit bestemmingsplan geen privacygevoelige informatie gepubliceerd.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Het eindverslag van dit vooroverleg is als bijlage 8 opgenomen bij deze toelichting. Hierin is beschreven welke wijzigingen naar aanleiding van de reacties zijn doorgevoerd.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplan gemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening van 20 april tot en met 1 juni 2022 zes weken ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie tijdens de terinzagelegging een zienswijze naar voren gebracht. Deze is binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Deze zienswijze richt zich met name op de situering van het duivenverblijf die middels een koppelteken op afstand van de bestaande woonbestemming aan Broekstraat 2a is geprojecteerd. Met de projectie van een bestemmingsvlak dat niet aansluit bij het bestaande bestemmingsvlak, maar op afstand is verbonden met een koppelteken is er sprake van nieuwvestiging van een bouwperceel. Op deze manier verhoudt de wijze waarop het duivenverblijf op afstand is geprojecteerd zich niet met de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.5 van de IOV bepaalt namelijk dat een toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag. Dit betekent dat voor ontwikkelingen uitgegaan moet worden van bestaande bouwpercelen. Een uitbreiding van een bestaand bouwperceel is mogelijk.

In afstemming met het bevoegd gezag zijn hieromtrent een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsvlak behorende bij Elst 9 is namelijk onderdeel van het plangebied geworden, waardoor het duivenverblijf verbonden kan worden met het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' van Elst 9 via het gedeeltelijk doortrekken van dit bestemmingsvlak. Deze zogenoemde verbindingszone heeft een oppervlakte van circa 200 m² en is enkel van toepassing op het meest westelijk gedeelte van de zone tussen het duivenverblijf en het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen'. Het koppelteken tussen Broekstraat 2a en het duivenverblijf is hiermee komen te vervallen.

Op deze manier verhoudt de wijze waarop het duivenverblijf op afstand van de woning is geprojecteerd zich met de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik.

De provincie heeft verder in overweging gegeven om de instandhouding van het landschapsplan in de planregels te borgen en een voorwaardelijke verplichting op te nemen over de feitelijke sloop van de aanwezige woning. Nu de gronden vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan niet in afwijking van het inrichtingsplan mogen worden gebruikt is daarmee de instandhouding voldoende verzekerd. Een voorwaardelijke verplichting inzake de sloop van de bestaande woning is niet nodig omdat per bestemmingsvlak niet meer dan één woning is toegestaan en de afstand van bouwwerken tot de as van de weg minstens 20 meter moet bedragen.

Ten slotte geeft de provincie aan dat aan toepassing van de flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan (artikelen 6.3.1 en 6.3.2 en 11.1) voor het vergroten van de woning en het afwijken van bestaande maten niet de voorwaarde voor landschappelijke kwaliteitsverbetering is opgenomen. Daarom hebben wij artikel 9 toegevoegd waarmee aan toepassing van de flexibiliteitsbepalingen een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Deze regeling sluit aan bij de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020.