

Wijzigingsplan **Wijziging 1 Buitengebied Maasdonk, herziening Kraaijeven ong. Geffen**

Toelichting



Toelichting

Kraaijeven ongenummerd Geffen



Versie:	2
Datum:	27 augustus 2018
Initiatiefnemer:	E. van der Heijden
Adres:	Groenstraat 1a, 5391 KJ Nuland
Opgesteld door:	R. (Roy) Borst, MSc, BBE



Dienstverlening & Advies in:
Ruimtelijke Ordening, Vastgoed en Grondmanagement

Telefoonnummer:	+31 (0)6 46 23 00 97
E-mail:	info@rb3planontwikkeling.nl rborst@rb3planontwikkeling.nl
Adres:	Koningstraat 32a 6511 LB Nijmegen
Website:	www.rb3planontwikkeling.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of RB3 Planontwikkeling.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.rb3planontwikkeling.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.

Inhoudsopgave.

INHOUDSOPGAVE.....	3
1. INLEIDING.....	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Aanleiding en doel	4
1.3 Plangebied	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Gewenste situatie.....	6
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4. RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	23
4.1 Stedenbouwkundige inpassing.....	23
4.2 Landschappelijke inpassing	25
4.3 Natuur	26
4.4 Flora- en Fauna	27
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie	28
4.6 Infrastructuur	30
5. MILIEU ASPECTEN	32
5.1 Bodem	32
5.2 Geluid	32
5.3 Geur	33
5.4 Luchtkwaliteit	34
5.5 Externe veiligheid	35
5.6 Bedrijven- en milieuzonering	36
6. WATERPARAGRAAF	38
6.1 Beleidsnota's waterhuishouding	38
6.2 Watertoets	40
7. UITVOERBAARHEID.....	41
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.2 Economische uitvoerbaarheid.....	41
BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN.....	42
BIJLAGE 2 WATERTOETS	43

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggende wijzigingsplan "Kraaijeven ongenummerd (ong.) Geffen" heeft betrekking op het bepalen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid voor het nieuw vestigen van een woonbestemming op de locatie Kraaijeven ong. te Geffen, gemeente Oss.

1.2 Aanleiding en doel

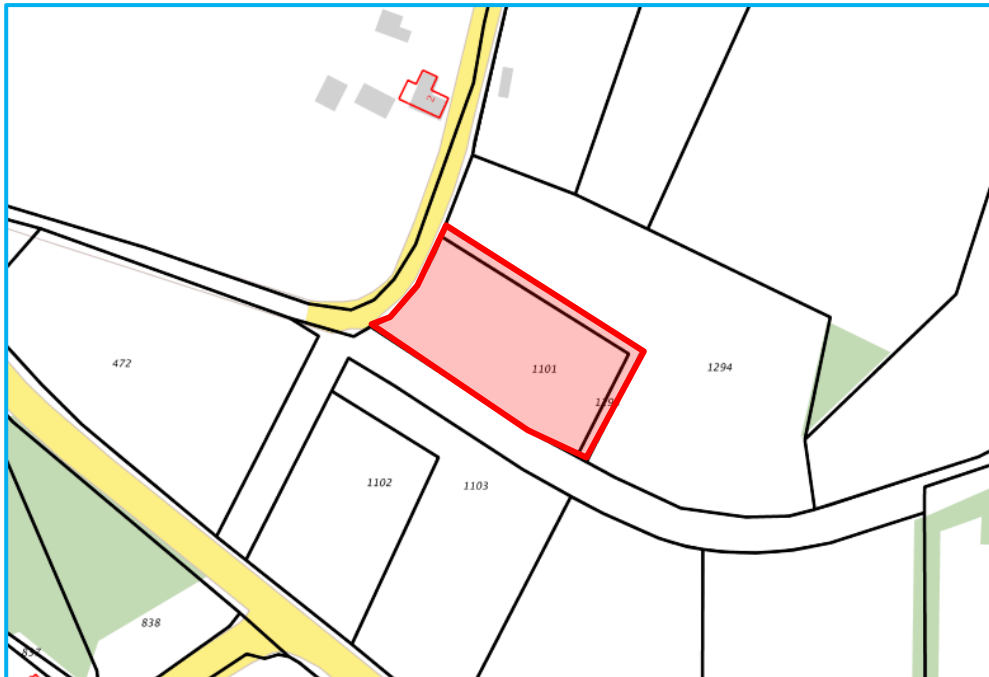
Het perceel Kraaijeven ong. te Geffen betreft een agrarisch perceel. De initiatiefnemer is voornemens het perceel te voorzien van een woonbestemming om ter plaatse een woning te kunnen bouwen. Ter compensatie hiervoor zal een bijdrage worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is echter niet passend binnen de planregels van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Kraaijeven/Leiweg ong. Geffen". Het bestemmingsplan bevat echter wel wijzigingsbevoegdheden om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken. Om die redenen wordt dan ook wijzigingsplanprocedure conform artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen voor onderhavig initiatief. De gemeente Oss heeft reeds een positief principebesluit t.a.v. dit planvoornemen geuit. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te motiveren is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kraaijeven ong. te Geffen, kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D, percelen 1101 en 1293. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 3.239 m². Het plangebied ligt in het buitengebied, in het tussengebied Geffen en Oss, gelegen binnen de gemeente Oss.



Afbeelding 1: locatie Kraaijeven ong. Geffen.



Afbeelding 2: plangebied Kraaijeven ong. Geffen.

1.4 Leeswijzer

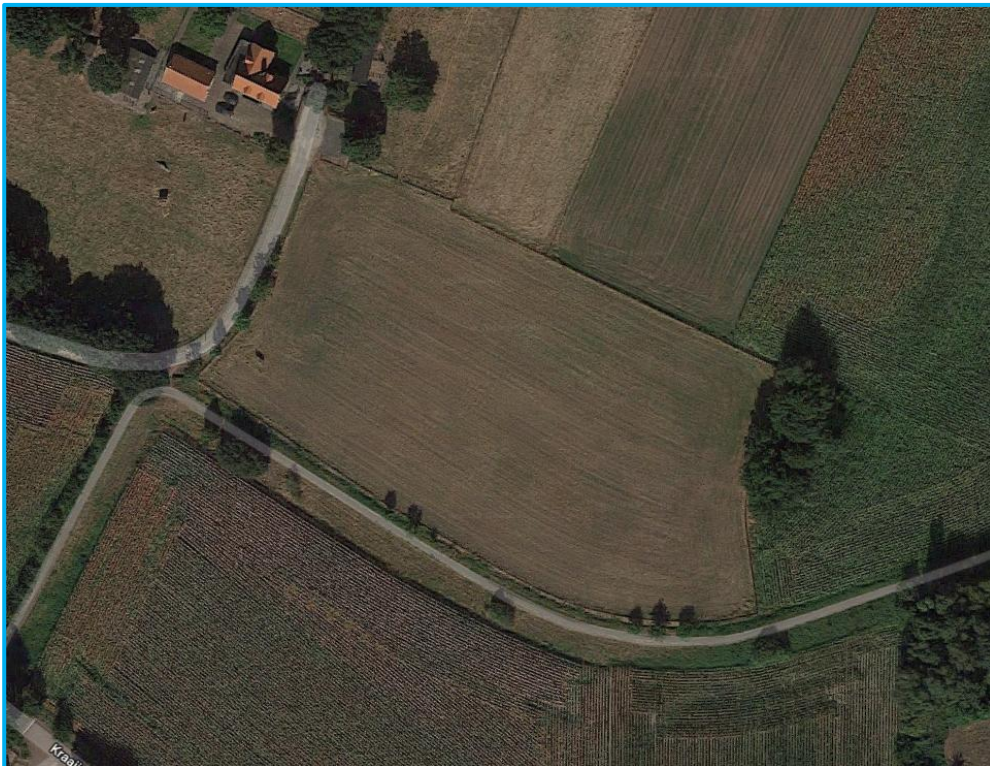
In het vervolg van deze toelichting wordt eerst de huidige situatie binnen het plangebied beschreven. Vervolgens wordt het beoogde plan toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe het plan zich verhoudt tot het beleid op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 verwoordt de ruimtelijke impact van het plan op de omgeving en de ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het plan. De verhouding van het plan ten opzichte van de verschillende milieuaspecten wordt in hoofdstuk 5 beschreven. In de waterparagraaf (hoofdstuk 6) is er aandacht aan de gevolgen van de planontwikkeling op het aspect water. De afsluiting van de toelichting in hoofdstuk 7 wordt gevormd door een beschrijving van de uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie.

De bestaande situatie aan de Kraaijeven ongenummerd te Geffen betreft een agrarisch perceel. Het perceel heeft een omvang van ca. 3.239 m². Zover bekend is het perceel altijd voor agrarische doeleinden gebruikt, net zoals de huidig eigenaar dit nu ook doet. Op het perceel is geen bebouwing aanwezig en vormt als zodanig een groen geheel.

Het perceel wordt aan alle zijden ontsloten door open agrarische vergezichten. Het perceel is ontsloten op de Kraaijeven. Langs de Kraaijeven is een kenmerkende bomenlaan gelegen. De Kraaijeven betreft een doodlopende straat. De planlocatie wordt via de Kraaijeven binnen ca. 250 meter ontsloten op de Heesterseweg, de verbindingsweg tussen Geffen en Oss. Op de navolgende afbeeldingen is een impressie van de bestaande situatie weergegeven.



Afbeelding 3: bestaande situatie perceel Kraaijeven ongenummerd Geffen.

2.2 Gewenste situatie.

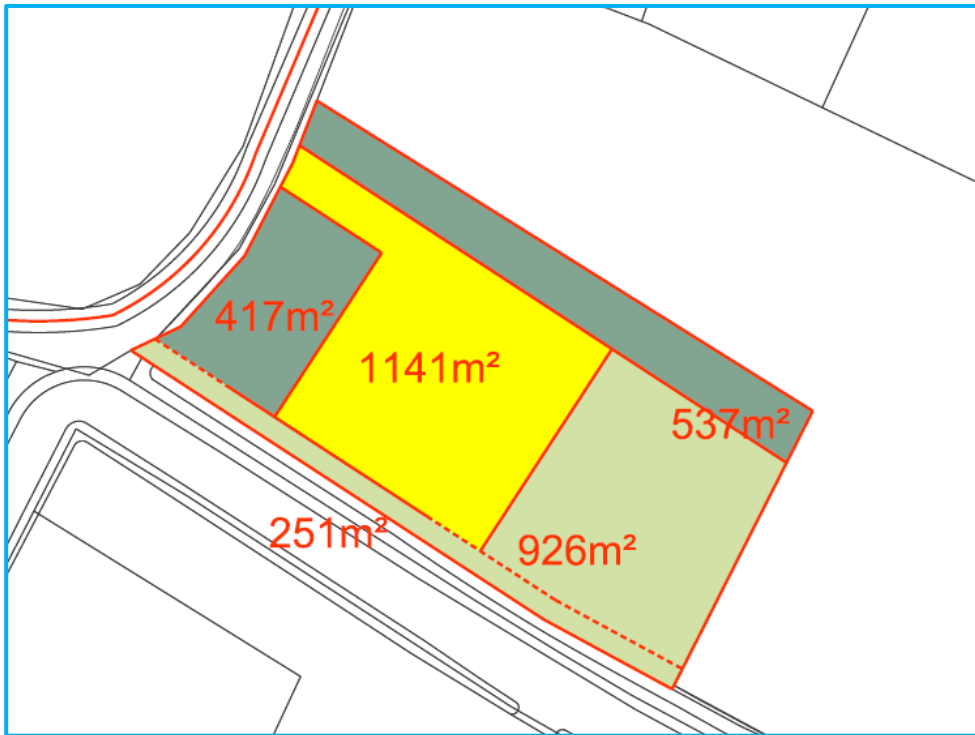
De initiatiefnemer is voornemens op het perceel Leiweg ongenummerd te Geffen een woning te bouwen. De nieuw te bouwen woning betreft een woning in het dure segment (koop) met een inhoud van maximaal 1.500 m³. Ook wordt er een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 200 m² gerealiseerd. Ter compensatie voor de bouw van de

woning zal een bijdrage worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook binnen het plangebied zelf zal een landschappelijke inpassing worden uitgevoerd om hiermee de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te versterken. De indeling van het plangebied wordt gebaseerd op het 1/3 principe zoals gesteld in de Visie Geffen - Oss: 1/3 van de kavel zal bestaan uit weide, 1/3 uit bos (natuur) en 1/3 uit de woonkavel. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk de huidige agrarische bestemming te herzien.

Het woonperceel wordt ontsloten aan de Kraaijeven. Het parkeren ten behoeve van de woning geschiedt op eigen terrein. Er worden hieromtrent 3 parkeerplaatsen gerealiseerd, een en ander conform het gemeentelijke parkeerbeleid. Voor de verdere stedenbouwkundige- en landschappelijke invulling van het plangebied wordt verwezen naar de paragrafen 4.1 en 4.2.



Afbeelding 4: schetsvoorstel toekomstige situatie Kraaijeven ong. Geffen (bestemming aanduidingen zijn niet leidend, zie hiervoor afbeelding 5).



Afbeelding 5: indeling toekomstig perceel Kraaijeven ong. Geffen.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt een aantal PKB's, waaronder de Nota Ruimte.

Het Rijk schetst in de SVIR de ambities voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Lagere overheden krijgen een grotere rol volgens het principe “decentraal, tenzij...”. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. De Rijksoverheid richt zich daarom op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar zij de verantwoordelijkheid houdt.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd, waaronder de dertien rijksbelangen vallen:

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

Voor de volgende 13 nationale belangen wil het Rijk verantwoordelijkheid nemen en resultaten boeken:

- Excellente ruimtelijk-economische structuur;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en transitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- In stand houden van wegen, sporen en vaarwegen;
- Verbeteren van de milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoutwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In en rondom onderhavig plangebied zijn geen nationale belangen gelegen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. De ontwikkeling binnen het plangebied belemmert de nationale ruimtelijke hoofdstructuur dan ook niet en past als zodanig binnen de uitgangspunten van het nationale ruimtelijk beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Aangezien onderhavig plan voor het vestigen van een nieuwe woonbestemming op de locatie Kraaijeven ong. Geffen geen nationaal belang schaad, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat er standaard een aantal stappen gezet moet worden indien er een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor moet er voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake zijn van een goede onderbouwing en een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing. Op 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt.

Bij de nieuwe systematiek worden de drie treden losgelaten en vervangen door de volgende tekst: *“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.”*

Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471) blijkt dat de ontwikkeling van een drietal woningen nog geen stedelijke ontwikkeling betreft. Onderhavige ontwikkeling waarbij een nieuwe woning wordt ontwikkeld, kan derhalve ook niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking hoeft dan ook niet verder toegepast en gemotiveerd te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze wil realiseren. De provincie Noord-Brabant verwoordt haar ruimtelijk beleid in de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014. De structuurvisie is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden.

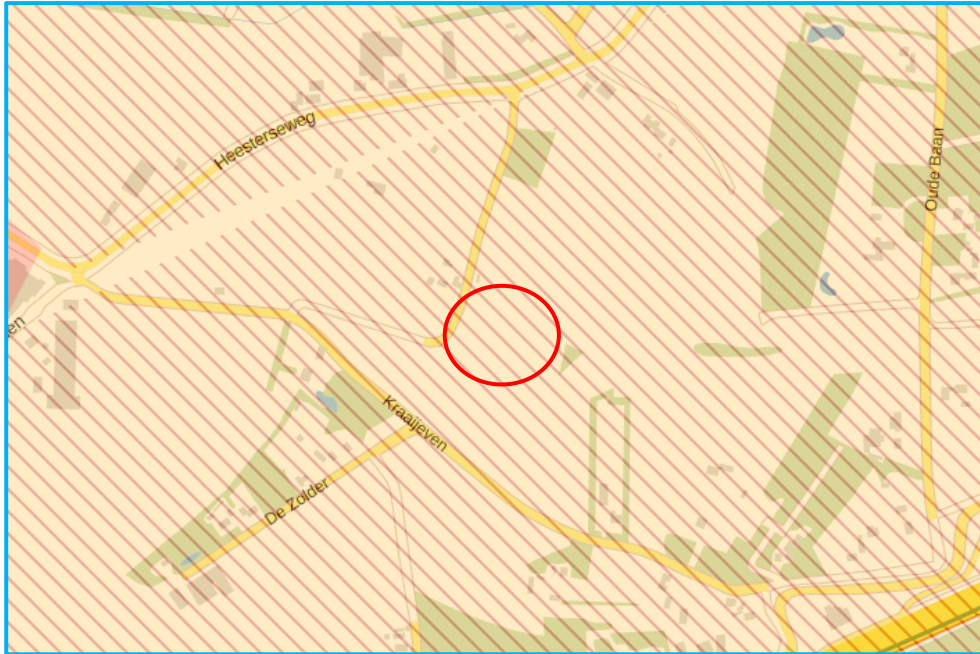
De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in een “gemengd landelijk gebied”. Het gemengd landelijk gebied betreft een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden. Binnen die gebieden, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen de Landschappen van Allure of cultuurhistorisch waardevol landschap.

De locatie is conform de Structuurvisie tevens in een "zoekgebied verstedelijking" gelegen. Hierbinnen geldt dat ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, mogelijk zijn, mits zij qua aard, schaal en functie passen bij de omgeving en rekening houden met de omgevingskwaliteiten.



Afbeelding 6: uitsnede plangebied binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant.

De structuurvisie is vertaald met concrete regelgeving in een Verordening welke aangeeft wat de (on)mogelijkheden voor het grondgebied van Noord-Brabant zijn. In navolgende paragraaf wordt hierop ingegaan.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte is voor het eerst in april 2010 vastgesteld. Sinds 2010 zijn er nieuwe verordeningen vastgesteld in 2011, 2012, 2014, 2015 en 2017. De verordening bevat onder andere regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Cultuurhistorie;
- Agrarische ontwikkeling en windturbines;
- Water;
- Natuur en landschap.



Afbeelding 7: uitsnede plangebied binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied wat op basis van de Verordening ruimte Noord-Brabant als structuur "gemengd landelijk gebied" is aangegeven. Daarbij geldt de aanduiding "integratie stad-land". Tevens is het plangebied gelegen in een gebied "beperking veehouderij" en een "stalderingsgebied".

Aangezien onderhavig initiatief geen betrekking heeft op een veehouderij zijn de regels ten aanzien van "beperkingen veehouderij" en "stalderingsgebied" niet van toepassing.

Voor een ruimtelijke ontwikkeling in een "gemengd landelijk gebied" is artikel 7 van de Verordening ruimte Noord-Brabant van toepassing. Onderstaand worden de artikelen beschreven en gemotiveerd die van toepassing zijn bij onderhavig initiatief tot nieuwbouw van een woning.

Artikel 6.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen; Het vestigen van een woonbestemming op de locatie Kraaijeven ong. te Geffen betreft de nieuwvestiging van een stedelijke functie in het buitengebied. Gezien de ambitie van de visie Geffen - Oss streeft de gemeente Oss in dit gebied naar een gemengde plattelandseconomie, mede omdat ter compensatie voor de bouw van de woning een investering in de kwaliteitsverbetering van de directe omgeving wordt gedaan. Zie ook verder hoofdstuk 4 van deze toelichting.
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Bij onderhavig initiatief en de directe omgeving is

voornamelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie, zie ook het vorige lid.

2. *De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:*
 - a. *het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1; Zie elders deze paragraaf.*
 - b. *het aanwijzen van het bestemmingsplan in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie. Niet van toepassing.*

Artikel 9.1 Integratie stad - land

1. *In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits:*
 - a. *deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving; Onderhavige ontwikkeling voor de bouw van een woning voldoet aan de kaders zoals gesteld in de visie Geffen - Oss. Hierbij wordt op basis van een uitgebreide landschappelijke- en stedenbouwkundige analyse op enkele percelen in het buitengebied woningbouw toegelaten ter compensatie voor een te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap. Initiatiefnemer heeft in deze gekozen voor een te leveren tegenprestatie in de vorm van een storting in het landschapsfonds. De gemeente Oss investeert vanuit dit fonds diverse projecten gericht op natuur- en landschapsontwikkeling. Ook wordt er een landschappelijke inpassing binnen het plangebied toegepast. Hiermee is de samenhang tussen het initiatief en de groene/blauwe landschapsontwikkeling verzekerd.*
 - b. *deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelwaar- en zwaar bedrijventerrein. Niet van toepassing.*
2. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:*
 - a. *de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing; Het initiatief is op basis van de visie Geffen - Oss gelegen in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing (in samenhang met de kwaliteitsverbetering van het landschap) tussen het kerkdorp Geffen en de stad Oss.*
 - b. *bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken; Voor een motivering in deze wordt verwezen naar hoofdstuk 4 en 5.*

- c. *is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling; Zie antwoord lid 1 onder a.*
- 3. *Voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (NNB) van toepassing is. Artikel 5 is niet van toepassing op dit plan.*
- 4. *Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.10 van overeenkomstige toepassing. Hier wordt aan voldaan, zie overige hoofdstukken in deze toelichting.*
- 5. *In aanvulling op artikel 4 'Bestaand stedelijk gebied' borgt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' dat:*
 - a. *de gerealiseerde groene en blauwe landschapsontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, behouden blijft, en; Voor een motivering in deze wordt verwezen naar hoofdstuk 4 en 5.*
 - b. *de ontwikkeling van een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein is uitgesloten. Niet van toepassing.*

In artikel 3 van de regels in de Verordening ruimte 2014 worden de algemene regels ten aanzien van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit gegeven. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is uiteengezet in drie artikelen:

1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1):

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is het gebruik van bestaande ruimte. Dit betekent dat gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen en dat ontwikkelingen worden verantwoord middels de "ladder voor duurzame verstedelijking". Er moet ook rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.

Het plan voor de bouw van een woning aan de Kraaijeven ong. te Geffen voldoet aan de kaders zoals gesteld in de visie Geffen - Oss. Hierbij wordt op basis van een uitgebreide landschappelijke- en stedenbouwkundige analyse op enkele percelen in het buitengebied tussen Geffen en Oss woningbouw toegelaten ter compensatie voor een te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap. Initiatiefnemer levert in deze een tegenprestatie in de vorm van een storting in het landschapsfonds. De gemeente Oss investeert vanuit dit fonds diverse projecten gericht op natuur- en landschapsontwikkeling. Per saldo is er dan ook sprake van het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied wordt hiermee voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

2. Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2):

Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het gebied of de omgeving. De verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd en passen in het ruimtelijk beleid. Er moet ook verantwoord worden hoe de regionale afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap worden nagekomen. De "notitie toepassingsbereik" vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant. De notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Deze notitie geeft de minimale benodigde inspanning weer die regionaal is afgesproken.

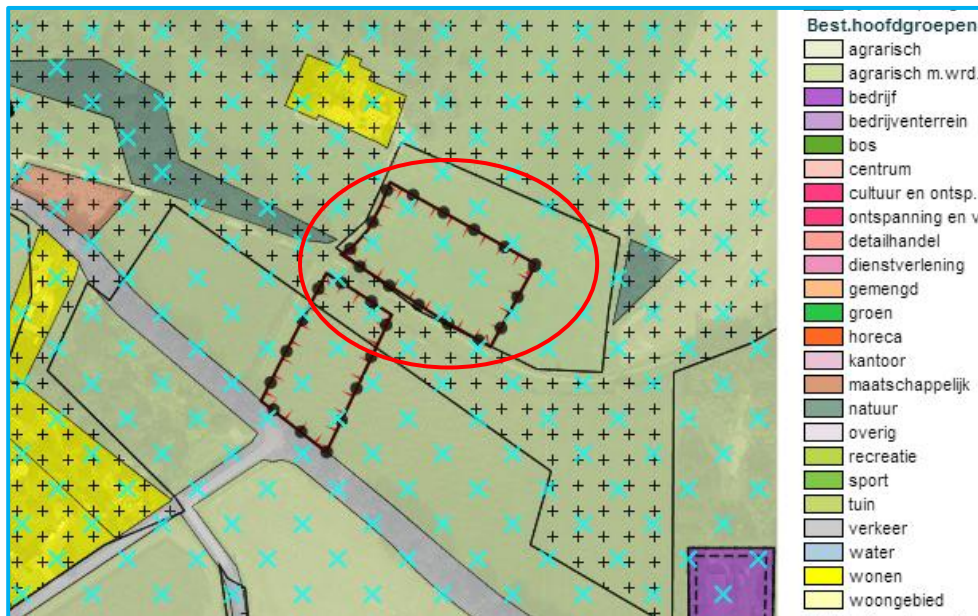
Op basis van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap is de voorwaarde dat de kwaliteitsverbetering moet resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Voorliggend initiatief is op basis van de notitie toepassingsbereik" als een categorie 3 ontwikkeling te beschouwen. Dat betekent dat er een berekende basisinspanning moet worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap waarbij van een percentage van de grondwaardevermeerdering wordt uitgegaan. Tevens dient de kwaliteitsverbetering bij een initiatief op basis van artikel 8.2 van de Verordening ruimte, hetgeen bij dit plan van toepassing is, gelijkwaardig te zijn met de aanschaf van een Ruimte-voor-Ruimte titel.

Initiatiefnemer heeft in deze gekozen voor een te leveren tegenprestatie in de vorm van een storting in het landschapsfonds in combinatie met het uitvoeren van een landschappelijke inpassing binnen de planlocatie. De te storen bijdrage is gelijkwaardig met de aanschaf van een Ruimte-voor-Ruimte titel. De afspraken ter uitvoering van de fondsbijdrage en de uitvoering van de landschappelijke inpassing zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Kraaijeven/Leiweg ong. Geffem" van de gemeente Oss, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasdonk op 10 juni 2014. Op de locatie is de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" geldend.



Afbeelding 8: plangebied binnen bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Kraaijeven/Leiweg ong. Geffen".

Binnen de agrarische bestemming is het perceel niet van een bouwvlak voorzien. Er mag dan ook geen bebouwing ter plaatse worden opgericht. Het perceel is uitsluitend bestemd voor agrarisch grondgebruik en enkele daaraan ondergeschikte activiteiten. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen "Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied" en "Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1" van toepassing.

Het bouwen van een woning binnen het plangebied in deze past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, omdat binnen de agrarische bestemming niet ten dienste van een woonfunctie gebouw mag worden. Het bestemmingsplan bevat echter wel wijzigingsbevoegdheden om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken. Om die redenen wordt dan ook wijzigingsplanprocedure conform artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen voor onderhavig initiatief.

De voorwaarden om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen zijn vermeld in artikel 8 van het geldende bestemmingsplan. Onderstaand worden de betreffende voorwaarden beschreven en gemotiveerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 8.1 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' en 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen, onder de volgende voorwaarden:

- a. *Per wijzigingsgebied mag maximaal 1 grondgebonden woning worden gebouwd.*
Dit wijzigingsplan ziet toe op de bouw van maximaal 1 vrijstaande grondgebonden woning;

- b. *De goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 4,5 m.* In de regels en verbeelding van onderhavig wijzigingsplan is geborgd dat de goothoogte van de te bouwen woning niet meer dan 4,5 meter bedraagt;
- c. *De bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 9 m.* In de regels en verbeelding van onderhavig wijzigingsplan is geborgd dat de bouwhoogte van de te bouwen woning niet meer dan 9 meter bedraagt;
- d. *De inhoud van woningen mag niet meer bedragen dan 1.500 m³.* In de regels en verbeelding van onderhavig wijzigingsplan is geborgd dat de inhoud van de te bouwen woning niet meer dan 1.500 m³ bedraagt;
- e. *De oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 200 m².* In de regels en verbeelding van onderhavig wijzigingsplan is geborgd dat de oppervlakte aan bijgebouwen binnen het plangebied niet meer dan 200 m² bedraagt;
- f. *Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.* In hoofdstuk 4 en 5 is omschreven dat voor dit initiatief geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- g. *De wijziging past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.* In het kader van het geldende bestemmingsplan is de bouw van een woning ter plaatse reeds gemotiveerd aan de hand van het volkshuisvestelijke beleid;
- h. *Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een inrichtingsplan.* Voor onderliggend initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2;
- i. *De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.* Zie onderstaand;
- j. *Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder i niet is verzekerd, mag een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van dit wijzigingsplan slechts worden verleend, indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.* Initiatiefnemer levert een kwaliteitsverbetering door een storting in het landschapsfonds te doen in combinatie met het uitvoeren van een landschappelijke inpassing binnen het plangebied. De afspraken hiertoe zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

3.3.2 Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015

Op 17 september 2015 heeft de gemeenteraad van Oss de Structuurvisie Buitengebied Oss 2015 vastgesteld. De structuurvisie biedt een integrale ruimtelijke visie op het buitengebied van de gemeente Oss. De structuurvisie biedt tevens de juridische basis voor financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Oss pakt de bestaande landschappen als uitgangspunt voor de ruimtelijke visie. De vijf landschapstypen in de gemeente Oss (uiterwaard, oeverwal, komgebied, dekzandrand en dekzandrug) worden versterkt. Dit betekent dat de gemeente inzet op

versterking van de identiteit van de landschapstypen en het contrast tussen de landschappen. Het is belangrijk dat elk landschapstype zijn eigen identiteit behoudt. Ontwikkelingen moeten in het landschap passen. Belangrijke landschappelijke waarden worden daarbij benut als inspiratiebron.

Het buitengebied herbergt verschillende functies. Het gebied is al lang niet meer alleen bestemd voor agrariërs. Recreanten, nieuwe bewoners en ondernemers hebben hun weg naar het buitengebied gevonden. Deze diversiteit kenmerkt het multifunctionele karakter van het buitengebied. De uitdaging is dat karakter op de juiste manier te versterken. Door de afname van het aantal agrarische bedrijven ontstaat aanleiding om ruimte te bieden aan nieuwe functies. Zo kunnen er nieuwe economische dragers komen. Verloedering en verpaupering van leegstaande bebouwing kan worden voorkomen. Het bieden van ontwikkelruimte gaat uit van het principe "voor wat hoort wat".

Het buitengebied heeft geen volkshuisvestelijke opgave. Uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. Wonen is in beginsel een stedelijke functie en hoort in de stad Oss en de andere kernen van de gemeente thuis. Door sterk te sturen op inbreiding en herstructurering wordt de stedelijke structuur versterkt en (onnodige) versterking van het buitengebied tegen gegaan. Bovendien kunnen (burger) woningen in het buitengebied een belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Aan de andere kant bestaat er nog steeds wel een behoefte aan écht landelijk wonen: vrijstaande woningen in het landelijk gebied. De voorraad bestaande burgerwoningen in het buitengebied lost die vraag grotendeels op.

Nieuwbouw van woningen kan alleen binnen bebouwingsconcentraties. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. De bouw van een woning moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Ook moet de Ruimte-voor-ruimte regeling, of de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties (vroeger Buitengebied in Ontwikkeling) worden toegepast. Woningbouw is niet in alle bebouwingsconcentraties gewenst.



Afbeelding 9: weergave bebouwingsconcentratie "Geffen - Oss", zoals opgenomen in de structuurvisie Buitengebied Oss - 2015.

Het onderhavig plangebied is gelegen in bebouwingsconcentratie "Geffen - Oss". In dit gebied wordt zeer terughoudend omgegaan met het toevoegen van bebouwing. Echter, eerder gemaakte afspraken uit de Structuurvisie Buitengebied van de (voormalige) gemeente Maasdonk en de gebiedsvisie Geffen - Oss komt de gemeente na. Voor het initiatief aan de Kraaijeven ong. te Geffen is reeds onder de gemeente Maasdonk een principemedewerking toegekend. Dit voornemen is reeds juridisch-planologisch nader geconcretiseerd door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Kraaijeven/Leiweg ong. Geffen". De bouw van een woning ter plaatse is dan ook voorstelbaar in deze.

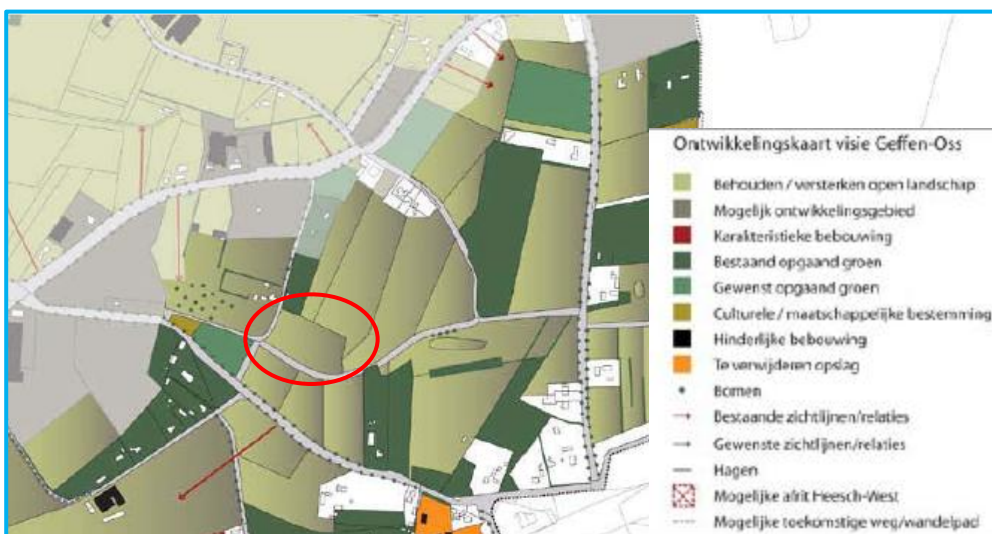
Een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet gepaard gaan met een investering in de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. Ook een architectonische, cultuurhistorische of recreatieve tegenprestatie is mogelijk. Bij voorkeur vindt de tegenprestatie op of nabij de projectlocatie van het initiatief in natura plaats. Als dat niet mogelijk is, kan de tegenprestatie in de vorm van een storting in het landschapsfonds plaatsvinden. Doel van deze regeling is zeker niet het afroemen van bestemmingswinst. Uitgangspunt is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in relatie tot het toestaan van ontwikkelingen die zonder tegenprestatie niet toegestaan zouden zijn. Initiatiefnemer heeft in deze gekozen voor een te leveren tegenprestatie in de vorm van een storting in het landschapsfonds in combinatie met het uitvoeren van een landschappelijke inpassing binnen het plangebied. De afspraken hiertoe zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

3.3.3 Visie Geffen - Oss

Zoals in paragraaf 3.3.2 aangegeven komt de gemeente Oss de eerdere gemaakte afspraken onder de gemeente Maasdonk, onder andere zoals gesteld in de Visie Geffen -

Oss, na. Binnen dit kader is in het verleden door de gemeente Maasdonk een positief principemedewerking aan het initiatief toegekend, welke tevens als wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan is opgenomen.

In de Visie Geffen - Oss heeft de voormalige gemeente Maasdonk haar visie op het tussengebied tussen kerkdorp Geffen en stad Oss beschreven. De Visie bestaat uit 8 deelgebieden waarbij per deelgebied verschillende kernkwaliteiten en ontwikkelingsrichtingen zijn beschreven.



Afbeelding 10: weergave deelgebied "Kraaijeven en omstreken", zoals opgenomen in de visie Geffen - Oss.

Het plangebied in deze is gelegen in deelgebied 6 "Kraaijeven en omstreken". Dit deelgebied is een hoog gewaardeerd kleinschalig landschap bestaande uit weiden, bosblokken en verspreid staande woningen. In het westelijke deel is dit landschap nog relatief open en hoe dichterbij de Geffense Plas hoe meer besloten het landschap wordt. Juist in dit hoog gewaardeerde, afwisselende landschap ziet de gemeente veel en goede ontwikkelingsmogelijkheden. Juist het afwisselende landschap van weides, bosblokken en huizen biedt draagkracht voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen zijn in dit landschap immers gemakkelijker in te passen dan in een open landschap. Voorwaarde voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen is wel dat het huidige landschap van dit deelgebied versterkt wordt. Hiervoor is de volgende regeling in het leven geroepen: de verhouding weide - bos - ontwikkeling is gelijk aan $1/3 - 1/3 - 1/3$. Dit geldt voor zowel het gehele plangebied als voor de te ontwikkelen kavel. Dus als toegestaan wordt dat een riante villa wordt gebouwd, dan bestaat ook de te ontwikkelen kavel uit $1/3$ weide, $1/3$ bos en $1/3$ (maximaal) bebouwing.

Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk in de vorm van luxe buitens. Dit zijn luxe landelijke woningen met een perceeloppervlakte van minimaal 5.000 m² en een inhoudsmaat van

ongeveer 1.000 m³ per woning. De nieuwe luxe buitens hebben een landschappelijke uitstraling.

Het plan is gelegen op een perceel wat is aangeduid als "mogelijk ontwikkelingsgebied", hetgeen mogelijkheden schept om ter plaatse een luxe landelijke woning te bouwen, ter compensatie voor een bijdrage in de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving. De kwaliteitsverbetering wordt geleverd door een storting in het landschapsfonds in combinatie met het toepassen van een landschappelijke inpassing binnen het plangebied. Vanuit het landschapsfonds investeert de gemeente in de ontwikkeling van natuur en landschap, een en ander conform de Visie Geffen - Oss. De afspraken hiertoe zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Tevens wordt er een landschappelijke inpassing doorgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze toelichting.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige inpassing

De planlocatie is gelegen aan de Kraaijeven ongenummerd te Geffen. Dit gebied kenmerkt zich als "tussengebied" tussen de stedelijke agglomeratie Oss en dorpskern Geffen. Het initiatief betreft de bouw van een woning in het buitengebied in een landelijke omgeving. Er zijn dan ook geen bestaande grote bebouwingselementen of verschijningsvormen in de directe omgeving aanwezig. Het plangebied bevindt zich in een straat waar bebouwing (voornamelijk woningen op ruime kavels) zich afwisselt met laanbeplanting en open agrarische doorzichten. De bouwhoogte van deze woningen variëren in overwegende mate van 1 tot 2 bouwlagen met een kap. De woningen zijn afwisselend gesitueerd ten opzichte van de Kraaijeven. De bebouwing in het gebied is gerealiseerd in diverse perioden en heeft dan ook diverse gevel- en kap afwerkingen.

De indeling van de kavel wordt gebaseerd op het 1/3 principe conform de Visie Geffen - Oss: 1/3 van de kavel zal bestaan uit weide, 1/3 uit bos (natuur) en 1/3 uit de woonkavel.

De te bouwen woning is georiënteerd op de weg en ligt op een afstand van ca. 19 meter van de weg. Er geldt voor het bouwen van het hoofdvolume een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter. De inhoud van de te bouwen woning bedraagt maximaal 1.500 m³ en de oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 200 m². De maximale goothoogte van de te bouwen woning wordt op 4,5 meter gesteld en de maximale bouwhoogte is 9 meter. Voor het bijgebouw geldt hiervoor respectievelijk 3,3 en 6,6 meter. Achter de woonkavel is ruimte gereserveerd voor weide en een bosconcentratie voor de landschappelijke inpassing van het perceel. Binnen de woonkavel is ruimschoots plaats voor parkeren op eigen terrein.

Als beeldkwaliteitscriteria worden de volgende uitgangspunten in acht genomen:

Situering en oriëntatie

- De woningbouwvolume staat in een losse stedenbouwkundige structuur dat gekenmerkt wordt door een kleinschalig landschap bestaande uit weiden, bosschages en verspreid staande woningen;
- De woningbouwvolume oriënteren zich op de weg;
- Losstaande bijgebouwen worden geplaatst achter het hoofdvolume;
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Architectuur, bouwmassa en dakvorm

- Eigentijdse landelijke architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik, waarbij de vormgeving is afgestemd op de bestaande bebouwingskarakteristiek van langgevelboerderijen (geen uitgesproken architectuur);

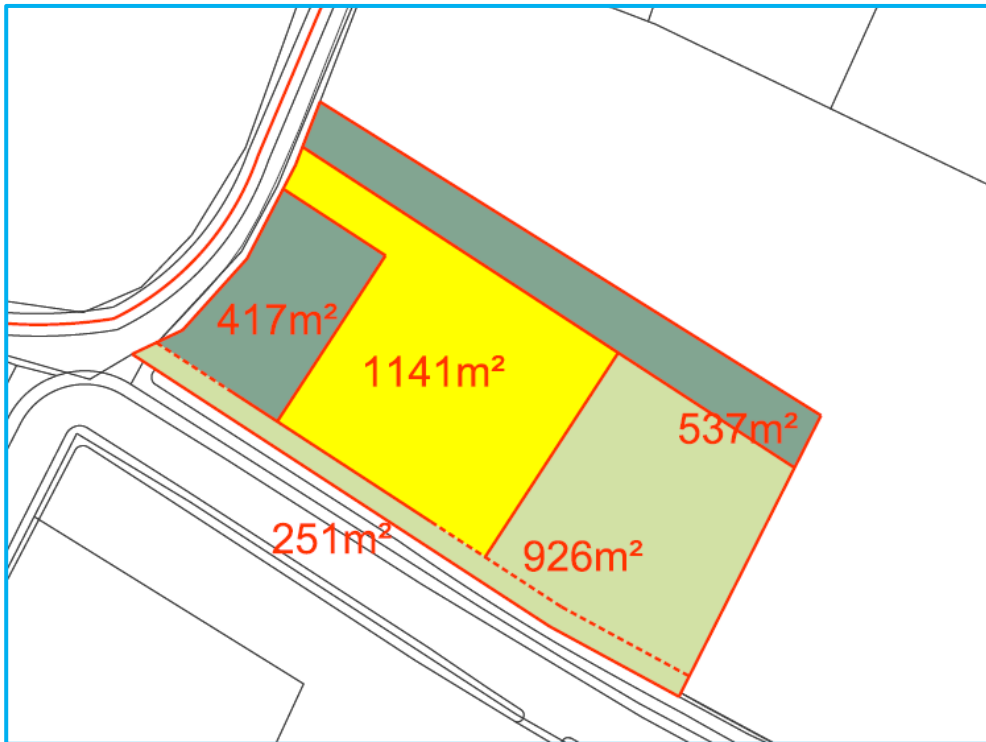
- Een eenduidig ensemble als concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- De woningbouwvolume heeft een duidelijke hoofdmassa met een kap;
- Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij) zijn ondergeschikt aan de gevel als geheel en sluiten aan op de architectuur van de hoofdmassa;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn qua maat, schaal en kleurgebruik afgestemd op het hoofdvolume;
- De woonbebouwing bestaat uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap;
- Dakvormen: zadeldaken (hoofdvorm) eventueel met wolfseinden;
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te blijven. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dak en dienen onder in het dakvlak te worden geplaatst.

Kleur- en materiaalpakket

- Natuurlijk materiaalgebruik (baksteen en hout) is het uitgangspunt;
- Accenten uitvoeren in natuurlijke materialen zoals hout en glas;
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa;
- Zonwering bij voorkeur in de architectuur opnemen;
- Een veelheid van materiaalgebruik per volume dient te worden vermeden;
- Het kleurpalet is ingetogen (natuurlijke kleuren), felle kleuren zijn niet toegestaan;
- De dakbedekking bij dakvlakken: keramische pannen (rood of antraciet) of riet (glanzende of geglaazuurde pannen zijn niet toegestaan);
- Het gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen staat voorop.



Afbeelding 11: schetsvoorstel toekomstige situatie Kraaijeven ong. Geffen (bestemming aanduidingen zijn niet leidend, zie hiervoor afbeelding 12).



Afbeelding 12: metrages (indicatie) toekomstige situatie Kraaijeven ong. Geffen.

4.2 Landschappelijke inpassing

Het te ontwikkelen woonperceel ligt in een gebied dat gekenmerkt wordt door een kleinschalig landschap bestaande uit weiden, bosblokken en verspreid staande woningen. Door het besloten landschap zijn nieuwe ontwikkelingen in dit landschap gemakkelijker in te passen dan in een open landschap. Voorwaarde voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen is wel dat het huidige landschap wordt versterkt.

Voor een gunstige bezonning van de woning is de nieuw toe te voegen bosstrook (beplantingssingel) over de gehele lengte aan de noordkant van de kavel geconcentreerd. Deze beplantingssingel zal het beeld van een groene kamer doen creëren. Deze nieuwe inheemse beplantingssingel zal een breedte van 7 meter krijgen en bestaan uit diverse boomvormers en struikvormers.

Aan de zuidkant van het perceel wordt ook landschappelijke inpassing in de vorm van een natuurstrook met bloemrijk grasland uitgevoerd. Met een extensief maaibeheer vormt deze strook laagbeplanting een prachtige aanvulling op de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Het bestaande hekwerk zal, in overleg met- en op kosten van- de gemeente worden verplaatst, om zodoende genoeg ruimte te creëren het extensieve beheer uit te voeren. In bijlage 1 is het landschappelijk inpassingplan bijgevoegd. Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingplan zijn de criteria zoals beschreven in de Nota Landschapsbeleid van de gemeente Oss gehanteerd.

4.3 Natuur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. De natuurwaarden worden in Nederland beschermd via twee sporen. Dit verloopt enerzijds via gebiedsbescherming en anderzijds via soortenbescherming. Deze paragraaf gaat in op de gebiedsbescherming. De soortenbescherming wordt verder besproken in de paragraaf "Flora- en Fauna".

4.3.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming wijst zogenaamde Natura 2000-gebieden aan. Dit zijn gebieden die op Europees niveau een netwerk van te beschermen natuurgebieden vormen. In Nederland liggen deze gebieden met name binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook de beschermde gebieden volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen in de Natura 2000-gebieden.

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten in stand te houden. Het gaat niet alleen om de vogels zelf, maar ook om hun eieren, nesten en leefgebieden die voorkomen op het Europese grondgebied van de lidstaten. De Habitatrichtlijn richt zich op de biologische diversiteit door instandhouding van natuurlijke habitat en wilde flora en fauna na te streven. Centraal staat daarbij het behoud en herstel van deze natuurlijke habitat en wilde dier- en plantensoorten van communautair belang. Hiervoor wordt een Europees ecologisch netwerk gevormd door middel van de aanwijzing van speciale beschermingszones.

In het kader van een natuurtoets moet worden nagegaan of het plangebied binnen een speciale beschermingszone valt, en of handelingen in of veranderingen in het plangebied invloed zouden kunnen hebben op de kwaliteit van Natura 2000-gebieden in de omgeving. Dit valt onder "externe werking" van een activiteit of een verandering in het bestemmingsplangebied op een Natura 2000-gebied in de omgeving. Naast de Natura 2000-gebieden zijn er nog andere vormen van gebiedsbescherming. Een aantal terreinen zijn aangewezen als onderdeel van de EHS of als natuurreervaat, anders dan een Natura-2000 gebied.

Het plangebied in deze maakt geen deel uit van een Natura-2000 gebied. Ook zijn er in de directe omgeving (binnen 10 kilometer) geen Natura-2000 gebieden gelegen. Gezien de grote afstand en de aard van de voorgenomen werkzaamheden hebben de geplande activiteiten binnen het plangebied geen wezenlijke invloed op de Natura-2000 gebieden in de omgeving. De ontwikkeling heeft verder geen relatie met een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur, anders dan een Natura-2000 gebied. Dit betekent dat de ontwikkeling geen significante gevolgen voor de gebiedsbescherming heeft.

4.4 Flora- en Fauna

4.4.1 Soortenbescherming

De soortenbescherming in Nederland is wettelijk geregeld in de Flora- en faunawet, welke per 1 januari 2017 is opgegaan in de Wet natuurbescherming. Het doel van deze wet is het beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten en hun leefgebieden. In de Flora- en faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitat- en Vogelrichtlijn geïmplementeerd.

Er zijn binnen de Flora- en faunawet twee typen soortenbescherming. Dit zijn de algemene zorgplicht en de bescherming van met name genoemde beschermde soorten. De algemene zorgplicht houdt in dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten planten en dieren vallen onder de algemene zorgplicht. Dat wil zeggen, dat een soort in een gunstige staat van voortbestaan moet blijven. Bij menselijk handelen, beheerwerk, nieuwbouw, planologische ontwikkelingen dient een ieder hiermee rekening te houden. Daarnaast geldt extra bescherming voor de met name genoemde wettelijke beschermde soorten in de afzonderlijke tabellen 1 tot en met 4 (zie voor de tabellen de Flora- en Fauna wet). Voor de soorten van tabel 1 geldt geen ontheffingsverplichting. Voor de soorten van de tabellen 2 t/m 4 moet een ontheffing worden aangevraagd, als exemplaren van die soorten door een voorgenomen activiteit zouden kunnen worden beschadigd of gedood. Indien een initiatiefnemer een door het ministerie goedgekeurde gedragscode hanteert, zijn soorten van tabel 2 niet ontheffingsplichtig.

Voor broedende soorten vogels is geen ontheffing mogelijk. Men moet afwachten tot het nest niet meer in gebruik is. Voor sommige soorten vogels en voor vleermuizen zijn ook de tijdelijk niet in gebruik zijnde nesten respectievelijk verblijfplaatsen jaar rond beschermd.

Door het ministerie zijn van een aantal soortengroepen 'rode lijsten' vastgesteld van zeldzame en van afnemende soorten. Deze lijsten worden na tien jaar herzien. Deze rode-lijst-soorten hebben geen wettelijke status maar het is de bedoeling om zoveel mogelijk met deze soorten rekening te houden om te zorgen voor instandhouding van deze soorten. Deze soorten vallen uiteraard wel onder de algemene zorgplicht.

Als onderdeel van het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Kraaijeven/Leiweg ong. Geffen" is binnen het plangebied in 2011 een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Gedurende dit onderzoek zijn geen beschermde planten- en diersoorten met het veldbezoek aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Gelet op het huidige ongewijzigde gebruik van de grond als agrarisch perceel sinds 2011, is geen reden gezien om voornoemde conclusie te betwisten. Uit een fysiek consult blijkt ook dat geen beschermde soorten plant- en diersoorten ter plaatse aanwezig zijn. Nader onderzoek naar flora en fauna wordt gelet op bovenstaande motivatie niet als noodzakelijk beschouwd.

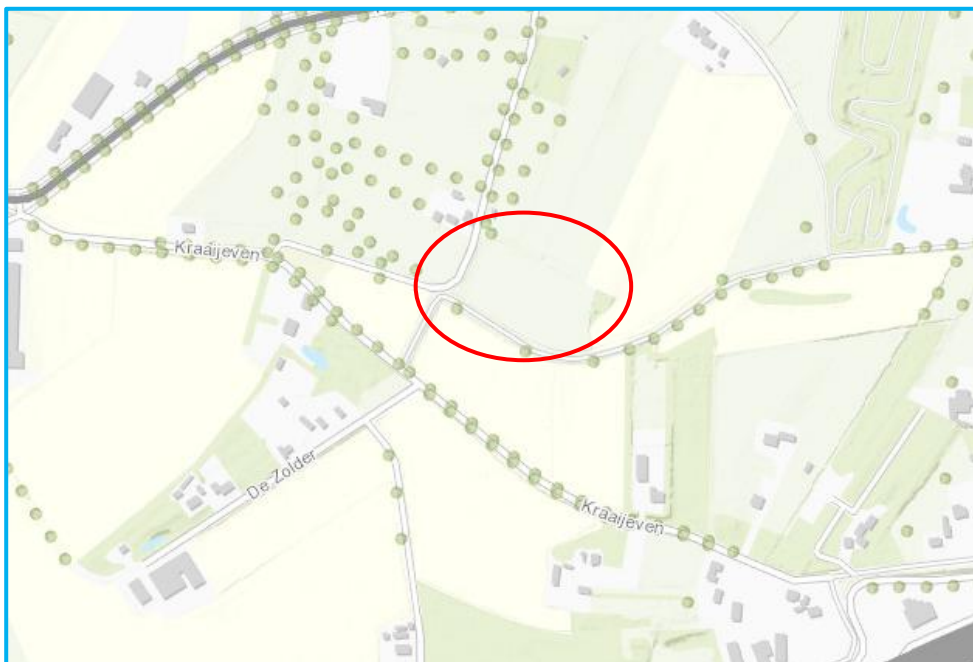
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

4.5.1 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Met deze wet wil de Rijksoverheid de monumentenzorg moderniseren. De drie pijlers van de MoMo zijn:

1. nieuwe bestemmingen voor oude gebouwen;
2. eenvoudige regelgeving voor eigenaren van monumenten;
3. cultuurhistorie onderdeel van ruimtelijke plannen.

Wat betreft het opstellen van een ruimtelijk plan, onder andere een bestemmingsplan, is vooral punt 3 van toepassing. Hierbij gaat het erom dat de koppeling tussen erfgoed en ruimte versterkt wordt. Vanaf 1 januari 2012 dient voortaan in ieder ruimtelijk plan aangegeven te worden welke cultuurhistorische waarden (zoals monumenten en archeologische vindplaatsen) er in de gemeente aanwezig zijn en hoe de gemeente deze wil beschermen. Hierdoor kunnen burgers en belanghebbenden in een vroeg stadium aangeven of er cultureel erfgoed is dat bescherming verdient. Dit hoeft niet te wachten totdat iemand een vergunningaanvraag doet voor het gebied. Ook is het voor ontwikkelaars van tevoren duidelijk hoe de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden wil beschermen.



Afbeelding 13: Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant.

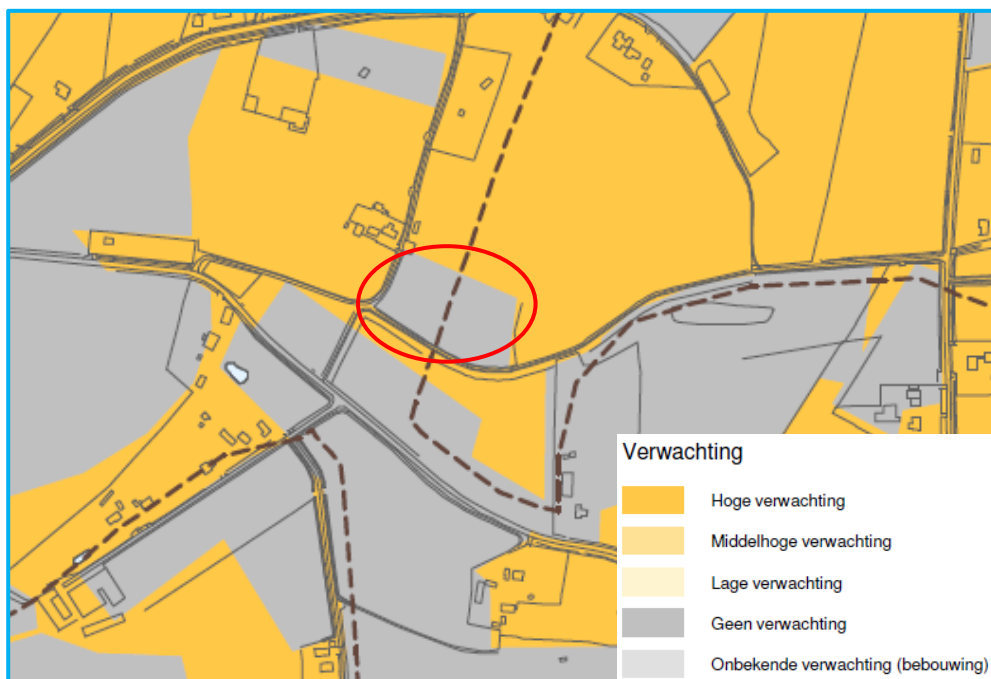
Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft is getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. In het plangebied en directe omgeving liggen bevinden zich geen monumenten en komen geen bouwkundige punten, lijnen of vlakken van enige waarde voor. Het initiatief voldoet dan ook op het aspect Cultuurhistorie.

4.5.2 Archeologie

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

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

De gemeente Oss heeft haar archeologisch beleid voor onderhavige locatie vertaald in het document "Archeologische verwachtingskaart Gemeente Maasdonk". Met de Archeologische verwachtingskaart geeft de gemeente een inhoudelijke en praktische invulling van haar taken op het gebied van archeologie. De kaart maakt inzichtelijk waar bepaalde archeologische waarden zich bevinden. Op de kaart is te zien welke gebieden binnen de gemeente een bepaalde verwachtingswaarde kennen, en welk gevolg die verwachtingswaarde heeft voor geplande bodemingrepen op de diverse terreinen.



Afbeelding 14: uitsnede plangebied binnen de Archeologische verwachtingskaart.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar geen verwachting geldt. Voor deze gebieden is dan ook geen nader onderzoek naar archeologische waarden nodig. Met inachtneming van voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat er archeologische waarde ter plaatse in het geding zijn.

4.6 Infrastructuur

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

4.6.1 Parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van onderhavige ontwikkeling is dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om de parkeerbehoefte van dit initiatief te bepalen is gebruik gemaakt van de "Parkeernormen 2017 gemeente Oss", op 13 december 2016 vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Oss.

Conform de Nota Parkeernormen 2017 wordt onderscheid gemaakt in een vijftal zones, omdat de vraag naar parkeerplaatsen bepaald wordt door de locatie van de functie alsmede door het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen. Uit parkeerstudies blijkt dat functies in centra een lagere parkeervraag hebben dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom. Het onderhavig plangebied is gelegen in de zone: "buitengebied".

Het omschakelen van de huidige agrarische bestemming naar een woonperceel geldt voor de bouw van een vrijstaande woning gecategoriseerd als "koop". Zoals gesteld in bijlage 2 van de Nota Parkeernormen 2017 is voor deze categorie een parkeernorm van 2,4 van toepassing. Hierbij geldt een bezoekersaandeel van 0,3. De totale parkeerbehoefte t.a.v. het initiatief bedraagt als zodanig afgerond 3 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar gesteld voor het faciliteren van deze parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van het aspect parkeren.

4.6.2 Verkeersbewegingen

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij nieuwe ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersontwikkeling ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het plangebied wordt ontsloten op de Kraaijeven te Geffen. De Kraaijeven is ontsloten op de regionale verbindingsweg de Heesterseweg. Door het initiatief komen meer verkeersbewegingen van reguliere auto's. Uitgaande van de CROW kengetallen zal de maximale toename in totaal circa 15 vervoersbewegingen per dag betreffen. Op het bestaande wegverkeer zal het verkeer van- en naar de planlocatie nagenoeg geen

significante effecten hebben ten opzichte van de bestaande situatie. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Kraaijeven en de Heesterseweg. Het aspect verkeersbewegingen levert dan ook geen belemmering op voor de ontwikkeling.

5. Milieu aspecten

5.1 Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemtoets moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Vastgesteld dient te worden of ter plaatse geen sprake is van bodemverontreiniging of andere vormen van milieuhygiënische (bodem)belemmeringen voor de geplande omschakeling. In deze wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Kraaijeven/Leiweg ong. Geffen". Ter motivering van een goede ruimtelijke ordening voor dit bestemmingsplan is in 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geofox-Lexmond.

In het onderzoek zijn van een aantal stoffen op een aantal punten verhoogde concentraties aangetroffen. De concentraties leveren echter geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers en of het milieu. Op grond van een aantal verhoogde concentraties is geen aanleiding een verontreinigingsbron te verwachten, mede gezien het voorkomen van de verhoogde concentraties in de gehele regio. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gezien het onveranderende gebruik als agrarisch perceel sinds 2011 is geen reden te verwachten om nu een andere conclusie te stellen. Met inachtneming van voorgaande vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van een woonperceel. Er is geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.

5.2 Geluid

5.2.1 Wet geluidhinder

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de Wgh is vastgelegd dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaï en/of industrielawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

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

Tevens geldt de zogenaamde omgekeerde werking indien het project zelf geluidsbelastende activiteiten mogelijk maakt, waarbij de geluidsbelasting in de omgeving bepaald dient te worden. Dit is bij onderhavig initiatief niet van toepassing.

5.2.2 Wegverkeerslawaai

Om inzicht te krijgen in lawaai afkomstig van wegverkeer is gebruik gemaakt van het akoestisch onderzoek behorende bij het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Kraaijeven/Leiweg ong. Geffen". In dit onderzoek (RA001-0251992-01a), waarin onderliggend plangebied is opgenomen, is in 2013 uitgevoerd door Croonen Adviseurs. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de gevels van de gevoelige objecten.

Uit de gegevens van dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting t.a.v. omliggende wegen maximaal 46 dB op de gevel omvat. Dit is ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB die op basis van de Wgh geldt. Met inachtneming van voorgaande is een goed woon- en leefklimaat voor de te bouwen woning op het woonperceel voor het aspect wegverkeerslawaai voorstelbaar.

5.2.3 Industrielawaai

Ten aanzien van lawaai afkomstig van onderhavige ontwikkelingen is geen onderzoek naar Industrielawaai uitgevoerd. Een en ander is op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" in paragraaf 5.6 van deze toelichting nader onderbouwd / gemotiveerd. Hieruit blijkt dat ten gevolge van de ontwikkeling in het plangebied geen sprake is van een aangetast woon- en leefklimaat n.a.v. Industrielawaai. Aan alle richtafstanden wordt voldaan.

5.3 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (een gebouw geschikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, bijvoorbeeld een woning). Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van (agrarische) bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gevestigd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Naast geur afkomst van agrarische bedrijven kan ook sprake zijn van geur afkomstig van industriële bedrijven. Industriële bedrijven moeten voor het aspect geur voldoen aan de landelijke normen zoals deze verwoord zijn in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (Ner). De NeR geeft algemene eisen aan emissieconcentraties en uitzonderingsbepalingen voor specifieke activiteiten of bedrijfstakken. Bij vergunningverlening aan bedrijven wordt hier aan getoetst.

Gemeenten mogen volgens de Wet een eigen geurbeleid ontwikkelen en daarin de normen verscherpen of verruimen, afhankelijk van doelen die de gemeente stelt. De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2013”. Het beleid 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.

Met het initiatief voor het bouwen van een nieuwe woning wordt een nieuw geurgevoelig object opgericht. Het initiatief zelf maakt geen activiteiten met geuremissie mogelijk.

Er zijn in of in de nabijheid van het plangebied geen agrarische bedrijven aanwezig die geuroverlast opleveren voor het plangebied. Het meest dichtbijgelegen agrarische bedrijf ligt op grote afstand (minimaal 375 meter) en wordt reeds beperkt door enkele tussengelegen woningen. Daarnaast biedt het vigerende bestemmingsplan op de omliggende percelen geen mogelijkheid tot het vestigen van een agrarisch bedrijf. Hiermee is het plan uitvoerbaar op het gebied van geur.

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

In de regeling “niet in betekenende mate” (NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege

blijven. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

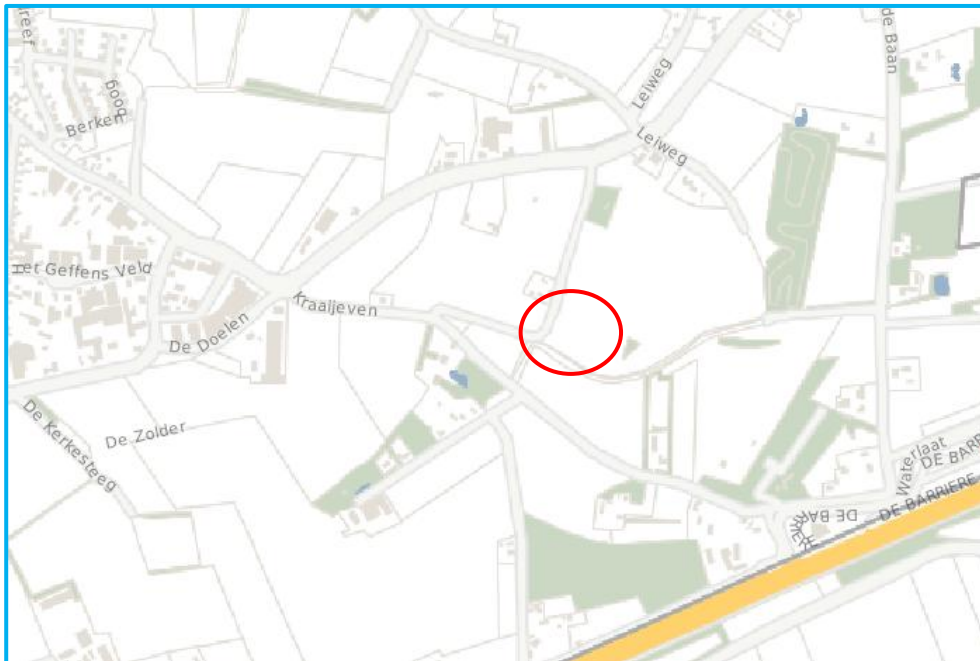
Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in geruime mate toeneemt. Een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantooroppervlak en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig ontwikkeling heeft geen verkeersaantrekkende werking als gevolg van de bouw van meer dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlak. Hierdoor valt het project onder de 3% grens voor PM10 of NO₂. De toevoeging draagt dan ook "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor het bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor onderhavige ontwikkelingen en een goed woon- en leefklimaat voor dit aspect is dan ook gewaarborgd.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.



Afbeelding 15: uitsnede risicokaart IPO (bron: www.risicokaart.nl).

Een weergave van de risicokaart externe veiligheid van het Interprovinciaal Overleg (IPO) laat zien dat binnen een straal van ca. 725 meter geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven en die van invloed kunnen zijn op het projectgebied. Ook zijn er binnen dezelfde afstand geen kwetsbare objecten gelegen. De dichtstbijzijnde inrichting met gevaarlijke stoffen (LPG) betreft het tankstation aan de snelweg A59 op een afstand van minimaal 725 meter. De afstand is te groot om invloed te hebben op onderhavig plangebied. Omgekeerd geldt tevens dat binnen het projectgebied geen risicovolle inrichting is voorzien die risico voor de omgeving met zich meebrengt.

Behalve inrichtingen kunnen ook buisleidingen en transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd veiligheidsrisico's met zich brengen. Blijkens voornoemde Riscokaart zijn er op dat punt geen belemmeringen voor onderhavig project. Het initiatief is dan ook vanuit het aspect van externe veiligheid voorstelbaar.

5.6 Bedrijven- en milieuzonering

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

milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009.

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

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect dat in de lijst is genoemd.

Op een afstand van ca. 120 meter is een kleinschalige oude joodse begraafplaatsgelegen gelegen. Een begraafplaats heeft een maximale richtafstand (SBI-2008 code 96031) voor het aspect geluid van 10 meter. Het initiatief voldoet hier ruimschoots aan.

Op de locatie Heesterseweg 43 te Geffen wordt een aannemersbedrijf met meer dan 1000 m² bedrijfsoppervlak geëxploiteerd. Conform de VNG publicatie bedraagt de grootste richtafstand (SBI-2008 code 41, 42, 43) bij dit bedrijf 50 meter voor het aspect geluid. De afstand tot onderhavig plangebied bedraagt ca. 180 meter. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Daarnaast bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij tot het plangebied meer dan de richtafstand van 200 meter.

In de nabijheid van de ontwikkeling zijn geen inrichtingen aanwezig die hinder kunnen veroorzaken voor de beoogde woonfunctie. Ook worden met de ontwikkeling geen nieuwe hinderlijke activiteiten mogelijk gemaakt. Concluderend heeft de ontwikkeling dan ook geen nadelige gevolgen voor het plaatselijke woon-, leef en bedrijfsklimaat.

6. Waterparagraaf

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. De gemeente dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Aa en Maas, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer van regionale wateren.

6.1 Beleidsnota's waterhuishouding

6.1.1 Algemeen

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief).

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer";
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

6.1.2 Hydrologisch kader Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben in hun keuren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Dit gezamenlijke beleid heeft onder andere geresulteerd in de rapportage 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels

voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' van 9 december 2014. Uit (onder andere) deze uitgangspunten blijkt het volgende:

“Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidig en toekomstig functioneren van het totale (deel-)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobuustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doel- matigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.”

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10$). De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote (toename verhard oppervlak groter dan 10.000 m^2) en kleine plannen (toename verhard oppervlak tussen de 2.000 m^2 en 10.000 m^2). Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft ertoe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-eis. Voor plannen met een toename van het verharde oppervlak minder dan 2.000 m^2 geldt geen compensatie-eis.

In onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een toename groter dan 2.000 m^2 erfverharding of andere vormen van onttrekking grondbeslag. Dat betekent dat de aanleg van een infiltratievoorziening ten behoeve van de afvoer van het hemelwater niet noodzakelijk is.

6.1.3 Gemeentelijke zorgplicht

Indien de (toekomstige) perceelseigenaar het hemelwater niet redelijkerwijs kan afvoeren, kan eventueel worden teruggegrepen op de gemeentelijke zorgplicht, zoals opgesteld in het 'Gebiedsgericht beleid voor lozingen van hemelwater en grondwater' in opdracht van het VROM.

6.2 Watertoets

6.2.1. Digitale Watertoets

De watertoets moet ervoor zorgen dat bij ruimtelijke plannen en besluiten voldoende rekening wordt gehouden met water en watervoorzieningen. Slim gebruik van water en ruimte kan de leefomgeving van mens en dier verbeteren. En het verkleint de kans op problemen zoals onvoldoende veilige dijken, wateroverlast of een slechte waterkwaliteit. Het resultaat is een ruimtelijk plan dat waterbestendig is.

Het watertoetsproces van Waterschap Aa en Maas bestaat uit een aantal stappen:

1. De digitale watertoets;
2. Uitwerken waterparagraaf;
3. Overleg Waterschap;
4. Het Wateradvies.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets. Zie bijlage 2 voor het watertoetsadvies. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met het automatisch gegeneerd wateradvies. Het doorlopen van de stappen 2 t/m 4 is derhalve niet noodzakelijk voor dit initiatief.

6.2.2 Vuilwater

De nieuwe woning zal worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. Door de toename van het aantal woningen zal de druk op het riool toenemen. De capaciteit van de riolering is op deze geringe toename berekend.

6.2.3 Hemelwater

Het schone hemelwater afkomstig van de erfverharding en bebouwing wordt niet afgevoerd naar het riool, maar kan infiltreren op de niet-verharde gronden binnen- en in de omgeving van het plangebied. Het afvoeren van hemelwater in deze is niet nodig.

6.2.4 Conclusie

Het waterschap adviseert positief over onderhavig plan. Uit deze waterparagraaf blijkt dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Dit artikel geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met 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.

7.1.1 *Inspraak*

P.M.

7.1.2 *Vooroverleg*

Het concept ontwerp wijzigingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening onderwerp van gesprek geweest bij de vooroverlegpartners. Partijen hebben hun opmerkingen gegeven welke in het plan zijn verwerkt.

7.1.3 *Ontwerp*

P.M.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Onderhavig initiatief betreft een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. De te maken kosten voor de gemeente worden verhaald via een anterieure overeenkomst welke op basis van de Grondexploitatie wet ex afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening tussen de gemeente Oss en de initiatiefnemer is aangegaan.

Daarnaast is op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Gelet op bovenstaande uitleg is het kostenverhaal verzekerd. Voor de gemeente Oss zijn dan ook geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het project. De ontwikkeling is hiermee economisch uitvoerbaar.

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Watertoets