BESTEMMINGPSLAN

Bredeweg 25 Geffen - 2022

Toelichting

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

Bestemmingsplan Bredeweg 25 Geffen - 2022

Vaststelling

Toelichting

Gemeente Oss,
7 juli 2022

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Begrenzing plangebied 6
1.3 Geldende bestemmingsplannen 6
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en ontwikkelingen 7
..... 7
Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels 8
3.1 Algemeen 8
3.2 Regels 8
Hoofdstuk 4 Beleidskader 12
4.1 Wettelijk kader en beleidskaders 12
Hoofdstuk 5 Verantwoording 13
5.1 Milieu- en omgevingsaspecten 13
5.2 Defensie 13
5.3 Milieueffectrapportage (M.e.r.) 13
Hoofdstuk 6 Handhaving 15
6.1 Beleidskader 15
6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma 15
6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 16
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid 17
7.1 Kostenverhaal 17
7.2 Conclusie ten aanzien van kostenverhaal 17
7.3 Planschade 17
Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 18
8.1 Vooroverleg 18
8.2 Ontwerpbestemmingsplan 18

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Bredeweg 25 Geffen - 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 16 april 2020 is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2020’ vastgesteld. Dat bestemmingsplan is een integrale herziening van alle bestemmingsplannen voor het buitengebied voor de gehele gemeente Oss. Met dit bestemmingsplan zijn alle grote bestemmingsplannen voor het buitengebied binnen de gemeente Oss geharmoniseerd, gewenste ontwikkelingen mogelijk gemaakt, de wijzigingen van de provinciale interim omgevingsverordening Noord-Brabant doorgevoerd en geldt nu voor het hele buitengebied één actueel planregime.

Een dergelijk groot, integraal plan kan echter niet in alle ontwikkelingen en initiatieven voorzien. Bovendien moeten sommige plannen nog nader getoetst en uitwerkt worden. Daarnaast vragen sommige situaties zodanig maatwerk dat dit niet in een generiek bestemmingsplan te vatten is. Desalniettemin is het in veel gevallen wél mogelijk om de plannen, na een goede uitwerking en positieve beoordeling, de juridische, publiekrechtelijke procedure te laten doorlopen. De plannen worden individueel beoordeeld en krijgen dezelfde regels als het huidige bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2020’ en worden gepubliceerd, ter inzage gelegd en vastgesteld.

Onderhavige ontwikkeling betreft de sanering van een agrarisch bedrijf aan de Bredeweg 25 in Geffen in ruil voor de omschakeling van de huidige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en de bouw van een extra woning.

Onderhavige ontwikkeling maakte onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan ‘Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021’. Dit ontwerpbestemmingsplan bevatte 13 ontwikkelingen in het buitengebied. De behandeling van de zienswijzen die zijn ingediend op deze ontwikkeling nam meer tijd in beslag dan op de andere plannen. Dit geldt ook voor 2 andere plannen die in dit ontwerpbestemmingsplan waren opgenomen. De overige 10 plannen konden hier niet op wachten. De 3 genoemde plannen zijn daarom uit het bestemmingsplan ‘Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021 gehaald en het bestemmingsplan ‘Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021’ is op 16 december 2021 vastgesteld door de gemeenteraad, zonder deze 3 plannen. Er is besloten om deze 3 plannen, na beantwoording van de zienswijzen, als 3 afzonderlijke bestemmingsplannen vast te stellen.

Het initiatief is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomsten gesloten over de realisatie, het proces en zaken als kostenverhaal en planschade.

1.2 Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied betreft het perceel aan de Bredeweg 25 in Geffen.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan ‘Bredeweg 25 Geffen - 2022’ geldt voor deze locatie het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2020’. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2020’ is op 25 september 2020 inwerking getreden, het is echter nog niet onherroepelijk.

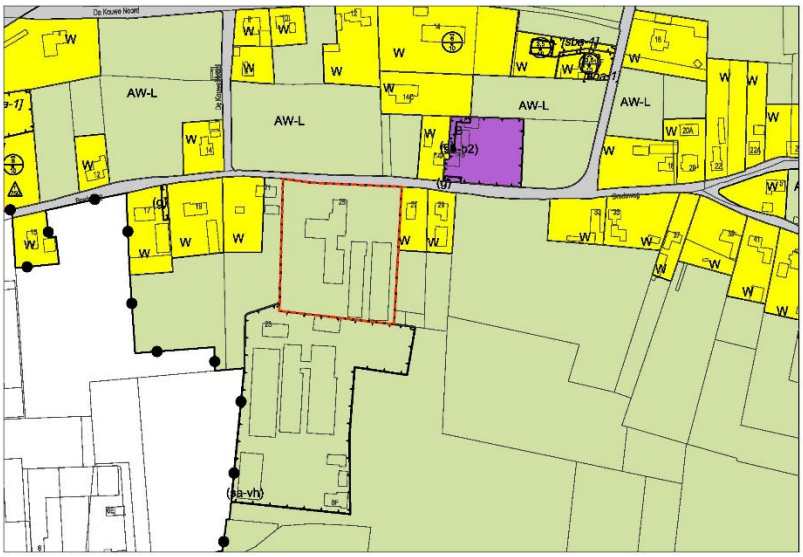
Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Buitengebied Oss – 2020	16 april 2020

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied, zijn rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en ontwikkelingen

In bijlage 1 is voor deze ontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hierna volgt een korte beschrijving van het plan.

Aan de Bredeweg 25 in Geffen is de initiatiefnemer voornemens de bestaande agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. De bestaande stallen (ruim 1.800 m²) behorende bij het voormalige agrarische bedrijf worden gesloopt. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Ter compensatie voor de sloop wordt daarnaast een extra woning gebouwd binnen het perceel. In totaal komt er dus 1 extra woning bij.
Een uitgebreidere beschrijving van deze ontwikkeling is te vinden in bijlage 1 van deze toelichting.



Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan ‘Bredeweg 25 Geffen - 2022’ is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss” en de regels van het Bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2020’. De regels zijn specifiek toegesneden op de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlagen waar nodig toegelicht.

3.2 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.

Artikel 4: Wonen
De bestemming is toegekend aan burgerwoningen.

Artikel 5: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 6: 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 7: Landschappelijke tegenprestatie
Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een tegenprestatie vereist bij sommige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Dit vereiste geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten het Natuur Netwerk Brabant, waarvoor planologische besluitvorming nodig is. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over het toepassingsbereik, de te hanteren methoden, de basisinspanning en de borging van de regeling ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’.

Artikel 8: Algemene bouwregels
Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels
Dit artikel geeft aan wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 10: Algemene aanduidingsregels
Dit artikel bestaat uit een aantal algemene aanduidingen.

overige zone: inrichtingsplan
Deze aanduiding is gelegd op de locatie waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. In de regels wordt de landschappelijke inpassing van deze ontwikkelingen nader geconcretiseerd. Op basis van dit artikel is de uitvoering van een inrichtingsplan binnen een bepaalde periode verplicht. Daarnaast is er ook een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten hiervoor.

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.

Een aantal werkzaamheden in dit gebied is gebonden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of voor werkzaamheden. Onder a is de vergunningsplicht opgenomen, terwijl onder b de uitzonderingen op de vergunningsplicht en onder c de toelaatbaarheid is opgenomen.

Als een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend en in combinatie daarmee omgevingsvergunningsplichtige werken moeten worden uitgevoerd, dan is voor die omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning vereist.

Overige zone – bebouwingsconcentratie
Deze zones zijn vooral functioneel van belang, met name voor de regelingen bij woningen. De zone ‘overige zone – bebouwingsconcentratie’ ligt op de in de structuurvisie aangewezen bebouwingsconcentraties.

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

vrijwaringszone – molenbiotoop

De molens in Geffen, Lith, Megen, Dieden en Ravenstein hebben een vrijwaringzone waarbinnen nadere voorwaarden gelden met betrekking tot de hoogte van bouwwerken.

wetgevingszone – wijzigingsgebied 3
Deze aanduiding is toegekend aan een deel van Lithoijen, Geffen en Herpen dat binnen 'zoekgebied verstedelijking' is gelegen, zoals aangeduid op de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, en dat tevens als bebouwingsconcentratie is aan te merken. Binnen dit gebied behoort de realisering van zogenaamde 'BiO-woningen' (Buitengebied in Ontwikkeling) nog tot de mogelijkheden. De woningen zijn nu gebaseerd op artikel 3.78 van Interim omgevingsverordening (kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties). Een BiO-woning is alleen ruimtelijk aanvaardbaar als daarvoor voldoende feitelijke ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboden in de vorm van met name sloop of sanering van een bedrijf. Deze kwaliteitswinst moet wat hoogte betreft vergelijkbaar zijn met de hoogte van een ruimte-voor-ruimterecht. De nummering van het wijzigingsgebied is gebaseerd op de bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020'. Deze nummering is gelijk gebleven om verwarring over de wijzigingsgebieden te voorkomen.

Artikel 11: Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen
Dit artikel geeft een algemene afwijkingsregeling van de bouwregels.

In artikel 11.1 hebben wij een binnenplanse afwijking opgenomen die afwijking met 25% van in de regels opgenomen maatvoering mogelijk maakt. Wij zien deze regeling als een zgn. experimenteerbepaling, vooruitlopend op de mogelijkheden die de Omgevingswet gaat bieden. Toepassing van deze regeling is mogelijk als er én geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het artikel genoemde aspecten maar er daarnaast óók een positieve bijdrage wordt geleverd aan één of meerdere van de in dit artikel genoemde criteria. Door middel van deze regeling kunnen burgemeester en wethouders makkelijker medewerking verlenen aan beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die niet rechtstreeks passen in het bestemmingsplan maar die wel een bijdrage leveren aan de beleidsmatige doelstellingen van dit plan. Deze gedachte, die meer uitgaat van het werken naar de bedoeling van het plan, past in de geest van de Omgevingswet. Soms kan er bij toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid ook sprake zijn van een verplichte tegenprestatie op basis van de 'regeling kwaliteitsverbetering'. Het regionaal afsprakenkader is hiervoor leidend.

Artikel 12: Wijzigingsregels
De volgende wijzigingsregels zijn opgenomen

12.1 Wijziging actualisering
12.2 Wijziging realisering ruimte-voor-ruimtewoning
12.3 Wijziging uitbreiding wonen
12.4 Wijzigingen overig

In het algemeen wijzen wij erop, dat in de wijzigingsvoorwaarden (lang) niet alle criteria zijn opgenomen waaraan een wijzigingsplan wordt getoetst. Bij een wijziging van het bestemmingsplan maken wij een volledige ruimtelijke toets, waarbij getoetst wordt aan de meest recente relevante beleidskaders.

Artikel 13: Overige regels
Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 15: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlagen

Bijlage 1: inrichtingsplan
Het betreft hier het inrichtingsplan voor de nieuwe ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Bijlage 2 Bedrijvenlijst
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels al dan niet toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk. Gemotiveerd kan van dat standpunt worden afgeweken.

Bijlage 3 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten
Deze bijlage bevat een lijst van aan huis gebonden activiteiten die tot een oppervlakte van 35 m^2 binnen het hoofdgebouw of aan-en uitbouwen rechtstreeks toelaatbaar zijn.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Wettelijk kader en beleidskaders

Voor de ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan ‘Bredeweg 25 Geffen – 2022’ is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Daarin zijn de wettelijke kaders en het ruimtelijk beleid beschreven. De ruimtelijke onderbouwing van deze ontwikkeling is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

De belangrijkste wettelijke kaders zijn:
- Wet ruimtelijke ordening.
- Grondexploitatiewet.

Ook zijn er diverse beleidskaders op verschillende niveaus die een rol spelen bij en doorwerking kennen op de ruimtelijke ontwikkelingen. Op rijksniveau betreft dit onder meer de Nationale omgevingsvisie (NOVI) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Ook is de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, van belang.

Op provinciaal niveau gelden de Brabantse omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant als belangrijkste beleid- en toetsingskader.

De overige beleidskaders, zoals beleid van het waterschap en het relevante gemeentelijke beleid staan uitgebreid beschreven in de ruimtelijke onderbouwing die bij dit initiatief hoort.

Hoofdstuk 5 Verantwoording

5.1 Milieu- en omgevingsaspecten

De verantwoording van de milieu en omgevingsaspecten binnen het bestemmingsplan 'Bredeweg 25 Geffen – 2022' is opgenomen in de individuele ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing van deze ontwikkeling is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. In de ruimtelijke onderbouwing 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? Het gaat daarbij om aspecten zoals:

- Bedrijven en milieuzonering;
- Bodem;
- Externe veiligheid;
- Geurhinder: agrarisch;
- Geur: industrieel;
- Luchtkwaliteit;
- Mobiliteit en parkeren;
- Straling;
- Water;
- Weg-, spoor-, en industrielawaai;
- Gezondheid.

5.2 Defensie

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

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

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.
Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.
Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

5.3 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.

Dit plan laat in totaal 2 burgerwoningen toe. Eén van deze woningen is een bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning. Deze woning is een reeds bestaande woning. Daarnaast bevat het plan één nieuw te bouwen woning. Dit plan valt daarom niet onder de definitie ‘stedelijke ontwikkelingsproject’ uit het Besluit m.e.r. Die definitie bepaalt namelijk dat het moet gaan om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van woningen. Deze begripsomschrijving is opgenomen in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie blijkt echter dat pas sprake is van een dergelijk stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het besluit m.e.r. als het gaat om de nieuwvestiging van 95 woningen of meer (ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1640, r.o. 13.2). Hier gaat het om veel minder woningen dan 95. Hiermee is er voor de activiteit woningen geen vormvrij m.e.r.-beoordeling nodig.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.
Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*
De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:
- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:
- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

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

6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

6.3 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.

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.
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 of algemeen overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Kostenverhaal

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) inwerking getreden, met daarin onder meer bepalingen over grondexploitatie. Het doel van deze afdeling is onder andere om bij nieuwe ontwikkelingen de mogelijkheden voor gemeentebesturen te verbeteren om exploitatiekosten te verhalen. De wet heeft als uitgangspunt dat de gemeente bij de vaststelling van (onder meer) een bestemmingsplan kosten moet verhalen indien er sprake is van een bouwplan. Voor het kostenverhaal dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij (onder meer) het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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

7.2 Conclusie ten aanzien van kostenverhaal.

Voor dit bestemmingsplan is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ontwikkeling op particulier verzoek. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. In dit geval is het kostenverhaal dus anderszins verzekerd.

7.3 Planschade

Bij nieuwe ontwikkelingen is het planschaderisico waar nodig via een planschaderisicoanalyse vooraf ingeschat, en worden eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer afgewenteld via een overeenkomst. In dit geval is een dergelijke anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten. Overigens wordt planschade tot op zekere hoogte geacht tot het maatschappelijk risico te behoren, en komt planschade niet voor vergoeding in aanmerking voor zover deze voorzienbaar is.

Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 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 op 22 maart 2021 de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Het eindverslag van dit vooroverleg is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

8.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen onder de naam ‘Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021’. Dit ontwerpbestemmingsplan bestond uit 13 ontwikkelingen. 3 ontwikkelingen hiervan hebben we losgekoppeld. Deze drie plannen, waaronder de Bredeweg 25 in Geffen, worden als afzonderlijke plannen vastgesteld.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 8 zienswijze naar voren gebracht. In de bijbehorende nota van zienswijzen behandelen wij alleen de zienswijzen die op het plan aan de Bredeweg 25 in Geffen zijn ingediend. Er zijn 2 zienswijzen ingediend op het plan aan de Bredeweg 25 in Geffen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.