WIJZIGINGSPLAN

Wijziging 3 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020

Toelichting + regels



GEMEENTE Oss

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

Wijziging 3 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Aanleiding 5

1.2 Plangebied 5

1.3 Geldende bestemmingsplannen 6

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **7**

2.1 Ruimtelijke en functionele context 7

2.2 Huidige situatie plangebied 7

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie **9**

3.1 Realisatie ruimte-voor-ruimte woning 9

3.2 Kwaliteitsbijdrage 11

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader **12**

4.1 Wettelijk kader 12

4.2 Rijksbeleid 14

4.3 Provinciaal beleid 14

4.4 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **26**

5.1 Landschap 26

5.2 Natuur 28

5.3 Archeologie en cultuurhistorie 31

5.4 Mobiliteit en parkeren 35

5.5 Water 36

5.6 Defensie 38

5.7 Milieuaspecten 39

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels **53**

6.1 Algemeen 53

6.2 Regels 53

Hoofdstuk 7 Handhaving **55**

7.1 Beleidskader 55

7.2 Professionale handhaving en handhavingsprogramma 55

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 56

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 57

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 58

9.1 Omgevingsdialoog 58

9.2 Vooroverleg en inspraak 58

9.3 Inspraak 59

9.4 Zienswijzen 59

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van de kern Geffen (gemeente Oss) ligt de bebouwingsconcentratie Geffen-Zuid. Een belangrijke as binnen deze bebouwingsconcentratie is de weg Papendijk. Vanaf het centrum van Geffen loopt de Papendijk richting het zuiden en eindigt bij de snelweg A50. In de lintbebouwing aan de Papendijk komen verschillende functies zoals woningen, kleinschalige bedrijven en één agrarisch bedrijf (veehouderij) voor.

Ter plaatse van Papendijk 30A is een woonhuis aanwezig. Het woonhuis is gelegen aan de achterzijde van het perceel, waardoor er als het ware een 'open plek' in de lintbebouwing is ontstaan. Verder geldt dat het woonhuis in het verleden schade heeft opgelopen door brand. Doordat de buitenmuren van de woning brandschade hebben opgelopen, worden deze muren nu (gedeeltelijk) afgeschermd door twee campers. De huidige situatie is zowel vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit als veiligheid ongewenst. Het behoud van de woning is vanuit planologisch-juridisch oogpunt beperkt in verband met het ter plaatse geldende persoonsgebonden omgevingsrecht.

Inmiddels bestaat het voornemen een nieuwe woning aan de voorzijde op het perceel Papendijk 30A op te richten. De realisatie van deze woning wordt mogelijk gemaakt door middel van de aankoop van een Ruimte-voor-ruimte titel. Onlosmakelijk onderdeel van de realisatie van de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning, is de sloop van de bestaande beschadigde woning op het perceel. Hiermee vindt ter plaatse van Papendijk 30A een kwaliteitsverbetering plaats.

De bouw van de ruimte-voor-ruimte woning op deze 'open plek' in de lintbebouwing aan de Papendijk is op basis van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' planologisch-juridisch gezien niet mogelijk. In het geldend bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een wijziging van het bestemmingplan ten behoeve van een ruimte-voor-ruimte woning mogelijk maakt. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt en er wordt hiertoe een wijzigingsplan opgesteld. Onderhavig document voorziet in de toelichting op het wijzigingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Papendijk 30A te Geffen, kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie C, perceel 5422. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 1.022 m². Het plangebied ligt in het buitengebied, ten zuiden van de kern Geffen, gelegen binnen de gemeente Oss.



Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan ‘Wijziging 3 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020’ gelden binnen het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- Buitengebied Oss - 2020, vastgesteld d.d. 16 april 2020;
- Parapluplan Geitenhouderijen - 2019, d.d. 5 maart 2020.

Na de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan verliest het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2020’, binnen het plangebied, haar rechtskracht. Voor het overige blijft het parapluplan ‘Geitenhouderijen – 2019’ onverminderd van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele context

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Geffen-Zuid, aan de weg Papendijk. Karakteristiek voor Geffen-Zuid is de ligging op de dekzandrug, waarbij van oorsprong bos en open plekken elkaar afwisselen. In dit gebied hebben de open plekken de overhand. De lintbebouwing is op sommige plaatsen sterk verdicht waardoor de relatie met het landschap ontbreekt. Aan de noordkant, in de hoek van Papendijk en Groenstraat, is er een fraai zicht op de molen.

De waardevolle open ruimtes worden als kwaliteiten van de bebouwingsconcentratie aangemerkt. Ook de berk die wordt gebruikt als informele laanbeplanting wordt als kwaliteit van Geffen-Zuid benoemd. Als knelpunten worden de schaalvergroting van het landschap, de grootschalige bebouwing en het gebrek van woonkwaliteit aan de weg Papendijk benoemd.

De bebouwing aan de Papendijk wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande woningen in de vorm van woonboerderijen of bedrijfswoningen. De bebouwing bestaat veelal uit één bouwlaag met kap. Ter hoogte van het plangebied is de woonbebouwing voornamelijk met de langgevel naar de weg gesitueerd.

2.2 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie is binnen het plangebied een vrijstaande woning aanwezig. De woning is door brand beschadigd en de buitenmuren van de woning worden (gedeeltelijk) afgeschermd door middel van twee campers. Onderstaande figuren geven een impressie van de woning voor de brand en na de brand (huidige situatie) weer.



Situatie woning voor de brand



Situatie woning na de brand (huidige situatie)

Zoals op bovenstaand figuur te zien is, is de woning gelegen aan de achterzijde van het perceel c.q. plangebied. De noordelijke, oostelijke en zuidelijke randen van het plangebied worden begrensd door hagen. De westelijke zijde van het plangebied, gelegen aan de Papendijk, wordt begrensd door een hekwerk. Binnen het plangebied is tevens een hekwerk aanwezig: deze schermt de woning af van de rest van het plangebied. De 'voorzijde' van het plangebied is onbebouwd en ligt braak.

In de huidige situatie maakt het plangebied een verrommelde indruk. Deze verrommelde indruk onstaat gedeeltelijk door het hekwerk dat dwars door het perceel loopt en de woning afschermt. Daarnaast geldt dat aan de noordzijde van het plangebied groenafval is opgeslagen. Het groenafval is goed zichtbaar vanaf de openbare weg, waardoor een ongewenst beeld ontstaat.



Aanzicht plangebied vanaf Papendijk

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

3.1 Realisatie ruimte-voor-ruimte woning

Het voornemen bestaat om de bestaande woning binnen het plangebied ter plaatse van Papendijk 30A te slopen en een nieuwe woning te realiseren. De realisatie van de woning wordt mogelijk gemaakt door aankoop van een Ruimte-voor-ruimte titel.

De te realiseren ruimte-voor-ruimte woning bestaat, overeenkomstig het huidige bebouwingsbeeld aan de Papendijk, uit één bouwlaag met kap (zadeldak). De woning wordt met de langgevel naar de weg gesitueerd. De naar de weg gekeerde gevel (westelijke gevel) wordt als dove gevel uitgevoerd. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk ca. 4 meter en ca. 9 meter. Onderstaand figuur geeft een impressie van het bouwplan weer. Het bouwplan is tevens toegevoegd als Bijlage 1 bij deze toelichting.



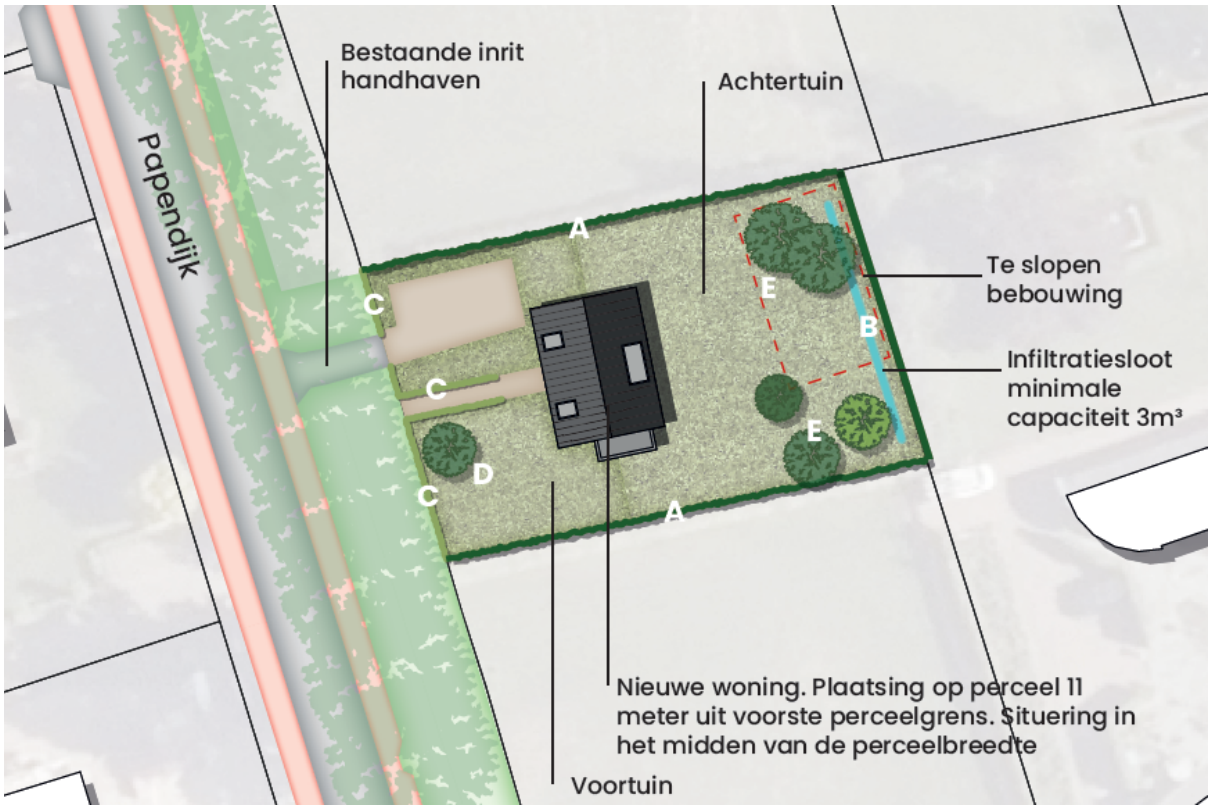
Voorgevel



Impressie bouwplan ruimte-voor-ruimte woning Papendijk 30A

De woning wordt ca. 11 meter uit de voorste perceelsgrens gesitueerd (i.v.m. de geluidbelasting vanaf de weg Papendijk). De bestaande inrit blijft met het plan behouden. Ter plaatse van de noordelijke en zuidelijke perceelsgrens wordt een geluidscherm gerealiseerd. De geluidschermen worden uitgevoerd in kokosvezels. De schermen lopen op van 1,5 meter hoogte naar 2 meter hoogte achterop het perceel, waarbij geldt dat de hoogte van de eerste 7,5 meter van het scherm 1,5 meter bedraagt. Vanaf 7,5 meter loopt de hoogte van de schermen op tot 2 meter.

Het geheel wordt landschappelijk ingepast. De bestaande hagen worden hierbij versterkt en er worden nieuwe hagen en bomen aangeplant. Ook de geluidschermen worden van groenaanplant voorzien: de buitenzijde wordt begroeid met klimop. Onderstaand figuur geeft de beoogde inrichting van het perceel weer (zie ook Bijlage 2).



Beoogde inrichting perceel

3.2 Kwaliteitsbijdrage

De gemeente Oss stelt (rand)voorwaarden aan nieuwe ontwikkelingen waardoor de landschappelijke kwaliteit ter plekke verbeterd wordt. Dit wordt vanuit de gemeente opgelegd en is geen provinciale eis (zie tevens gemeentelijke standpunt op procinciale reactie in 9.2.1). De benodigde kwaliteitsverbetering ten gevolge van dit planvoornemen wordt bepaald op basis van een vergelijking van de huidige bestemmingswaarde en de toekomstige bestemmingwaarde. Hier worden de financiële inspanningen ten behoeve van de aankoop van de Ruimte-voor-ruimte titel en het vervallen van het persoonsgebonden overgangsrecht vervolgens van afgetrokken.

De huidige bestemmingswaarde van het plangebied (ca. 1.022 m^2) wordt berekend op € 8.176. De bestemmingswaarde van het plangebied na de bestemmingswijziging bedraagt ca. € 180.128. Hiermee is sprake van een 'kwaliteitswinst' van € 171.952.

De kosten voor de aankoop van de Ruimte-voor-ruimte titel bedragen € 135.000. Hiermee resteert nog een kwaliteitsinspanning van € 36.952. De kwaliteitsinspanning wordt in dit geval ingebracht door het vervallen van het persoonsgebonden overgangsrecht van de te slopen woning. De waarde hiervan komt overeen met de WOZ-waarde van de woning, zijnde € 91.000. Hiermee wordt ruimschoots aan de vereiste kwaliteitsverbetering voldaan en vindt een significante verbetering ten opzichte van de huidige situatie plaats.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

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

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

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

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; "Ladder voor duurzame verstedelijking"

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

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een procesvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro art. 3.1.6 lid 2). “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

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

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Zo wordt de ontwikkeling van 11 woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Conclusie

Onderhavig planvoornemen betreft de realisatie van slechts één nieuwe vrijstaande woning (ruimte-voor-ruimte woning), waardoor géén sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan de ladder is daarmee niet aan de orde.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

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

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

De voorgenomen ontwikkeling aan Papendijk 30A raakt geen belangen uit de NOVI en is derhalve niet in strijd met de Nationale Omgevingsvisie.

4.3 Provinciaal beleid

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

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

De visie beschrijft de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn

om het lange termijndoel te kunnen halen.

De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdopgaven gesteld:
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een 'klimaatproof' Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Analyse

Onderhavig plan betreft de bouw van één nieuwe ruimte-voor-ruimte woning in het landelijke gebied van Geffen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de ‘grote’ hoofdopgaven.

1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woning binnen het plangebied zal minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woning. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse kan worden voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woning en de inrichting van het woonperceel kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Verstedelijking in landelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. In het buitengebied van Geffen is sprake van een vraag naar een aanvulling op de bestaande woningvoorraad. De concrete vraag naar woningen in het buitengebied van Geffen kan hiermee worden ingevuld. Er is daarmee sprake van een duurzame verstedelijking.
4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woning wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Geconcludeerd wordt dat het plan invulling geeft aan de opgaven van de Brabants Omgevingsvisie.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

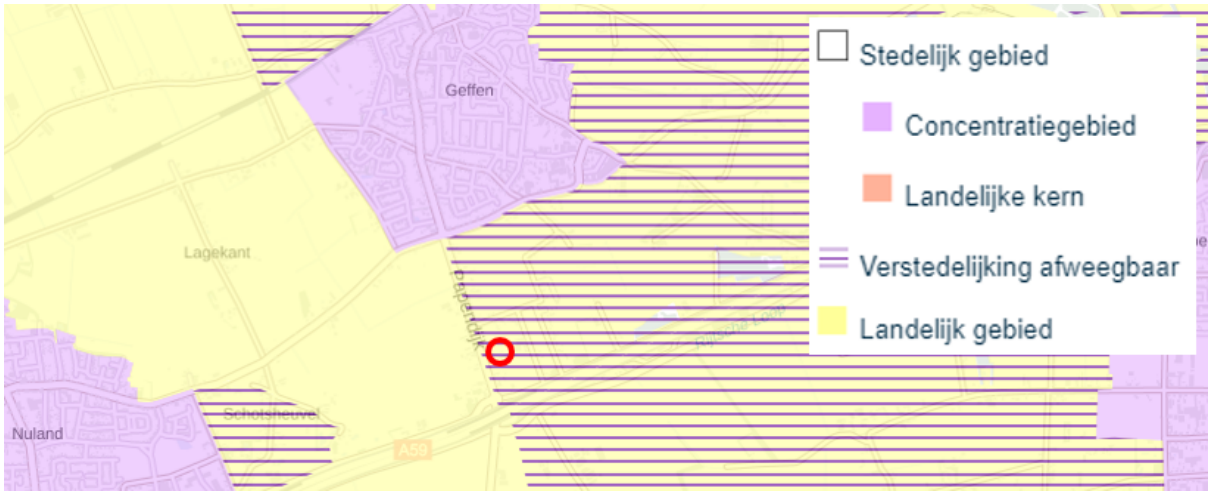
In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

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



Uitsnede Interim Omgevingsverordening met plangebied bij rode contour

Ruimte-voor-ruimte

Het plangebied is gelegen in het Landelijk gebied, specifiek 'Verstedelijking afweegbaar'. Ten aanzien van het planologisch-juridisch mogelijk maken van een Ruimte-voor-ruimte woning in het Landelijk gebied, is in de Interim omgevingsverordening het volgende opgenomen (artikel 3.80, lid 1):

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Initiatiefnemer koopt een bouwtitel van de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken, is er met de aankoop van de bouwtitel bij de ORR sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

Het perceel wordt, conform de bestaande situatie, landschappelijk ingepast aan de randen van het perceel. De bestaande hagen blijven behouden en worden versterkt. Verder wordt met inrichting van de voortuin c.q. siertuin van de woning bijgedragen aan een gewenst landschapsbeeld.

Daarnaast geldt dat het plangebied is gelegen binnen de lintbebouwing van Papendijk, gelegen in de

bebouwingsconcentratie ten zuiden van de kern Geffen. Binnen het plangebied is reeds een woning aanwezig, gelegen aan de achterzijde van het perceel. Hierdoor is als het ware een braakliggende 'open plek' aan de voorzijde van het perceel ontstaan. Dit planvoornemen ziet toe op sloop van de bestaande woning en herbouw van een ruimte-voor-ruimte woning aan de voorzijde van het perceel, in lijn met het bebouwingsbeeld aan de Papendijk. Met de invulling van deze 'open plek' vindt een afronding van de lintbebouwing plaats. In Hoofdstuk 5 is nader onderbouwd dat ook ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiermee is sprake van de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie.

Tot slot geldt dat onderhavig planvoornemen toeziet op de ontwikkeling van één ruimte-voor-ruimte woning. Gezien enkel één woning wordt ontwikkeld, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Doordat met de woning een 'open plek' in de bestaande lintbebouwing wordt ingevuld, vindt er geen ruimtelijke uitbreiding van het lint plaats. De ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte woning vormt dan ook geen aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

Beperkingen veehouderij en stalderingsgebied

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Gezien het feit dat onderhavig planvoornemen enkel betrekking heeft op de realisatie van één woning , gelden er geen beperkingen voor het planvoornemen wegens de ligging binnen deze gebieden.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen ziet toe op de ontwikkeling van één ruimte-voor-ruimte woning op een 'open plek' in de lintbebouwing aan de Papendijk, gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Oss. Met het planvoornemen wordt voldaan aan de provinciale regels ten aanzien van de oprichting van een ruimte-voor-ruimte woning. Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een beschermingszone voor natuur of een stiltegebied. Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015

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

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

- Een vitaal buitengebied, waar een goed evenwicht is tussen alle aanwezige functies zoals landbouw, toerisme, recreatie, natuur, water en wonen
- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor verscheidenheid, ruimte en landelijkheid
- Een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal, komgebied, dekzandrand en dekzandrug
- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische structuren en elementen
- Gebieden met blijvende ruimte en mogelijkheden voor (grondgebonden) landbouw, met name binnen het primaire agrarisch gebied
- Voldoende afstand tussen slecht verenigbare functies zoals wonen en intensieve veehouderij

- De instandhouding van de leefbaarheid door het zorgvuldig en afgewogen bieden van ruimte aan nieuwe economische dragers
- Nieuwe impulsen voor toerisme en recreatie, met bijzondere aandacht voor versterking van de recreatie in de Maashorst en het Maasgebied en het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad Oss en toeristisch-recreatieve verbindingen tussen kernen op afstand van de Maas en de Maasdijk
- Het bieden van ruimte voor waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit

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

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

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

Landschapstype

Het plangebied is gelegen binnen het landschapstype 'Dekzandrug'. De dekzandrug is een hoger gelegen zandgebied met een besloten tot halfopen karakter. Van oorsprong zijn deze gebieden bedekt met bos. Door de bevolkingsgroei en ontwikkeling van de landbouw zijn in plaats van bos heidegebieden ontstaan. De bosgebieden werden op sommige plekken omgevormd tot kleinschalig landbouwgebied. De rest werd ingeplant met naaldbomen voor de mijnbouw. De dekzandrug is onder te verdelen in een gebied dat voor een groot deel bosbouwkundig in gebruik is (het stuifduinen- en boscomplex) en een deel dat agrarisch in gebruik is genomen (de kamp- en heideontginningen). Op de dekzandrug infiltreert het water. Op plaatsen met een ondoorlatende laag (bijvoorbeeld leem) in de ondergrond zijn vennen ontstaan, zoals het Groot Ganzenven en de Rijsvennen.

Bebouwingsconcentratie Geffen-Zuid

Op het dekzandgebied komen diverse bebouwingsconcentraties voor. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Geffen-Zuid. De concentratie beschikt over de volgende kwaliteiten:

- Waardevolle open ruimtes
- De berk gebruikt als informele laanbeplanting is kenmerkend voor het gebied

De visie op Geffen-Zuid is als volgt:

Ten oosten van de Weverstraat zijn plannen voor woningbouw, zodat het kleinschalige landschap versterkt kan worden. Als alle afspraken uit de Structuurvisie van de (voormalige) gemeente Maasdonk zijn uitgevoerd, is dit gebied afgerond. De gewaardeerde open ruimte tussen de Sassendreef en de

Heikestraat blijft open. Zowel vanaf de Papendijk als vanaf de Heesterseweg is het doorzicht op deze langgerekte onbebouwde ruimtes gegarandeerd. De berk en de eik zullen in de toekomst de beeldbepalende bomen van dit deelgebied zijn. De bestaande afspraken van de voormalige gemeente Maasdonk voor dit gebied worden nagekomen.



Weergave bebouwingsconcentratie 'Geffen – Zuid', zoals opgenomen in de structuurvisie Buitengebied Oss – 2015

Conclusie

Dit planvoornemen voorziet in het toevoegen van één ruimte-voor-ruimte woning binnen de bebouwingsconcentratie Geffen-Zuid. Binnen het plangebied is reeds een woning aanwezig die onder het persoonsgebonden overgangsrecht valt. De sloop van deze bestaande woning maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het planvoornemen en is als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit wijzigingsplan opgenomen. Doordat de ruimte-voor-ruimte woning wordt gerealiseerd op een perceel waar reeds bebouwing aanwezig is, is geen sprake van nieuwe verstoring van waardevolle open ruimte en blijven de bestaande doorzichten gegarandeerd.

Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen passend is binnen de beleidskaders zoals geschetst in de 'Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015'.

4.4.2 Wonen

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

- Complete woongemeente. Aandacht voor de woonomgeving in bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- Comfortabele woningvoorraad. Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- Een (t)huis van alle groepen inwoners. Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor

de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen.
- Versterking van de woonfunctie van Oss, ook in regionaal opzicht.

4.4.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

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

Enkele uitgangspunten van PFM Wonen Oss zijn:
- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- De omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant. De meest recente prognose is van september 2020 en geeft een bandbreedte voor de opgave: Laag (autonome opgave woningvoorraad vanuit bevolkingsprognose) en hoog (autonome opgave + inlopen huidige tekorten). We richten ons voor de komende 10 jaarsperiode op de opgave op basis van de hoge prognose. Dit is het kader waarbinnen we woningbouw in dit wijzigingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus, Oss als woongemeente versterken.

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

<u>Verantwoording Wonen</u>

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw aan Papendijk 30A vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 4.1.2).

Het plan

Dit planvoornemen voorziet in de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning. De capaciteiten voor woningbouw in dit wijzigingsplan hebben we afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van Portefeuillemanagement Wonen Oss (PFM Wonen). Met het PFM Wonen wordt zowel kwantitatief als kwalitatief sturing gegeven aan het totale woningbouwprogramma van de gemeente Oss.

De behoefte aan woningen

Conform de provinciale Interim Omgevingsverordening en de bestuurlijke afspraken in het Regionaal Overleg Noordoost Brabant (RO NOB) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. Daarbij wordt een bandbreedte gehanteerd. Variant ‘Hoog’ gaat uit van het inlopen van de huidige tekorten, in variant ‘Laag’ blijft deze verhouding constant. De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van september 2020. Voor deze prognose is nog geen regionale vertaling opgesteld voor de regio Noordoost Brabant. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose uit 2017 heeft RO NOB regionale afspraken gemaakt in het regionaal perspectief wonen (geactualiseerd op 28 november 2019). Onder andere zijn afspraken gemaakt over de maximale programmering van woningen. Daarbij richten de gemeenten zich op een woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in verhouding tot de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Een lagere harde plancapaciteit is wenselijk om meer flexibiliteit in de planontwikkeling te houden, onder andere om invulling te geven aan de opgave vanuit de transformatie van leegkomende gebouwen. Voor de periode 2019 tot en met 2028 bedraagt de maximale programmering voor de gehele gemeente Oss ongeveer 4.400 woningen, exclusief vervangende nieuwbouw.

In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningbehoefte afgezet tegen de plancapaciteit van de gemeente Oss.

bandbreedte toevoeging woningen gemeente Oss

periode	prognose hoog 2019	prognose laag 2019	Totale Capaciteit*	Waarvan harde Capaciteit*
2019 t/m 2023	2.402	1.777	2.348	1.490
2024 t/m 2028	1.955	1.551	554	338
Totaal	4.357	3.287	2.902	1.728

**PFM Oss, januari 2019*

Behoefte woningen versus capaciteiten gemeente Oss 2019 t/m 2028

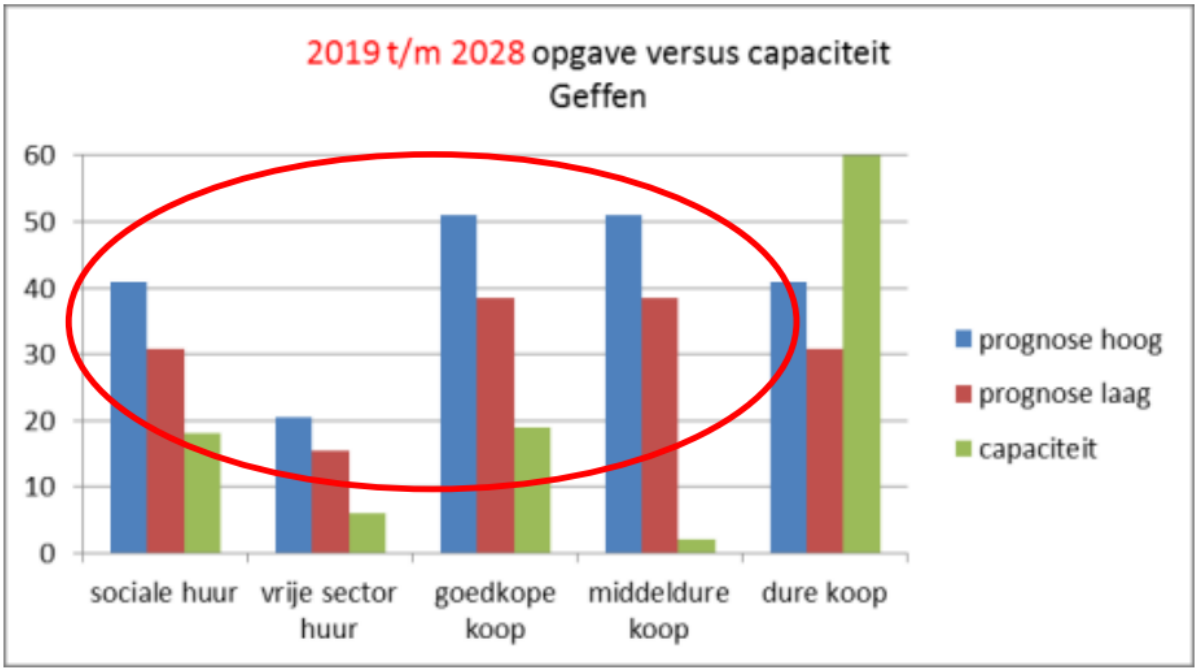
De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss tot en met 2028 bedraagt bijna 3.000 woningen (actualisatie 2019). Dit is zowel de harde capaciteit (juridisch bindend) als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen. De zachte plannen variëren van bijna rijp tot groen: van uitgewerkte en concrete plannen tot eerste ideeën. Ook alle bekende mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen (inventarisatie januari 2019). Daarmee is de woningbouwprogrammering van Oss ook nadrukkelijk gericht op benutten van de mogelijkheden voor transformatie van leegkomende gebouwen of herontwikkeling van gebieden.

De harde plancapaciteit voor woningen in de gemeente Oss is per 1 januari 2019 ongeveer 1.730 woningen. Aanvullend is de harde capaciteit in de loop van 2019 met ongeveer 340 woningen vergroot in verschillende procedures. Met de toevoeging van 1 woning in dit wijzigingsplan blijft het totaal van de aldus berekende harde capaciteit voor woningen voor de hele gemeente Oss tot 2029 binnen de kaders

van de regionale afspraken voor nieuwbouw.

De woningbehoefte in het dorpencluster Geffen

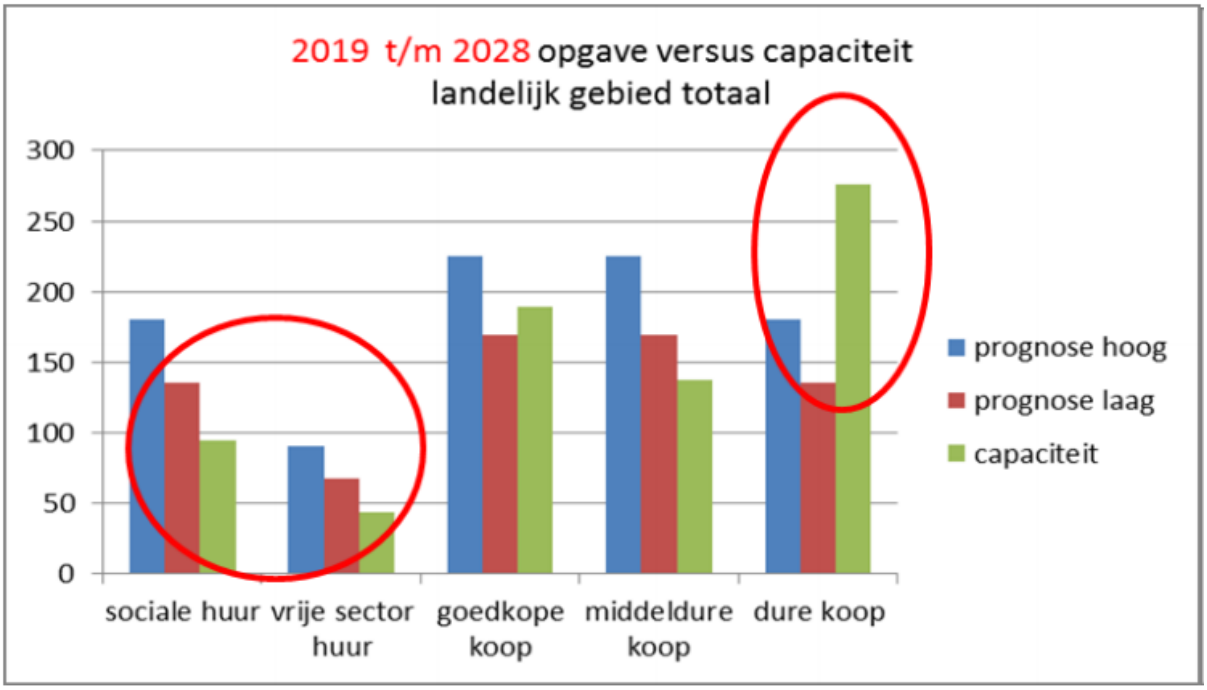
De provinciale woningbouwprognose is doorberekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss (systematiek PFM Wonen Oss, 2019). Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het dorpencluster Geffen weer. De woning binnen het plangebied is al opgenomen in de capaciteiten. Uit het overzicht blijkt dat deze woning qua omvang past in de bandbreedte van de behoefte van het cluster Geffen.

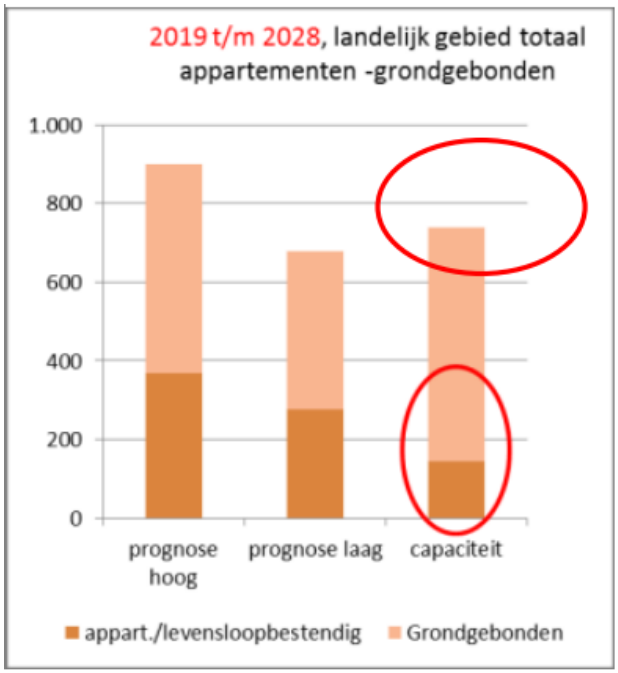


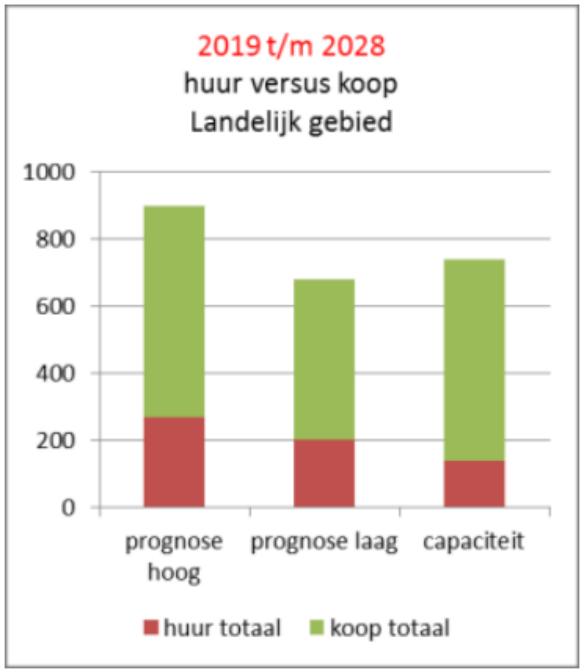
Ook in kwalitatieve zin voldoen de nieuwe woningen aan de behoefte

Bij de doorrekening van de woningbehoefte is door Oss ook een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten (PFM Wonen Oss 2019). Hierbij is een onderscheid gemaakt naar woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus. De indicatieve raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio. Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, inkomensklassen e.d.). Zoals in veel dorpen bestaat de woningvoorraad ook in Geffen vooral uit grondgebonden koopwoningen. Voor de komende periode wordt een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunning. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemende behoefte aan appartementen of levensloopbestendige woningen. Ook is er sprake van een blijvende behoefte aan goedkopere woningen, zowel koop als huur. Dit is onder andere het gevolg van veranderde regels voor financiering, de beperking van de toegang tot de sociale sector, extramuralisering en de toenemende behoefte aan kleinere woningen. Daarnaast is ten gevolge van de gunstige woningmarkt een relatief grote vraag naar dure koopwoningen.

In onderstaande figuren is de indicatieve behoefte voor het landelijke cluster weergegeven. Het programma voor Papendijk 30A (één woning), is al opgenomen in de capaciteiten.







Duidelijk is dat het voorliggende plan voorziet in de behoefte aan (dure) koopwoningen in het landelijk gebied. Ook na realisering van dit plan blijven nog tekorten in dit segment.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied. Hiertoe wordt een meerwaarde in de vorm van kwaliteitsverbetering geleverd door de aankoop van een Ruimte-voor-ruimte titel. De conclusie is dan ook dat de beoogde Ruimte-voor-ruimte woning aan Papendijk 30A aansluit bij de behoefte aan toekomstbestendige en duurzame woonmilieus in het buitengebied rond Geffen. En daarmee voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en aansluit bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

4.4.4 Welstandsbeleid

Op 24 september 2020 is “Samen bouwen aan een mooi Oss, Nota uiterlijk van bouwwerken Oss 2020” vastgesteld.

Dit welstandsbeleid legt meer verantwoordelijkheid bij de inwoners en bedrijven van de gemeente Oss. Met deze nota geldt in principe voor het gehele grondgebied van de gemeente een welstandsvrij beleid. Nieuwe bouwaanvragen hoeven niet te worden voorgelegd aan het Adviesteam Architectuur om te worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'.

Er gelden drie uitzonderingssituaties:

- bebouwing binnen beschermde stads- en dorpsgezichten;
- monumenten en de panden in de directe omgeving van een monument (binnen een straal van 25 meter vanaf een monument);
- bebouwing binnen gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt.

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

In het welstandsvrije deel van de gemeente blijft de mogelijkheid bestaan om bouwplannen voor te leggen aan het Adviesteam Architectuur voor een vrijblijvend welstandsadvies. Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht of in de nabijheid van een monument. Voor het plan is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bebouwing zal worden getoetst. De plannen zullen niet aan het Adviesteam Architectuur worden voorgelegd

4.4.5 Wijzigingsbevoegdheid Realisering ruimte-voor-ruimtewoning

In het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een wijziging van het bestemmingplan ten behoeve van een ruimte-voor-ruimte woning mogelijk maakt. De wijzigingsbevoegdheid (artikel 40.11) is in deze paragraaf als cursieve tekst opgenomen. De tekst die tussen haakjes is opgenomen geeft een beknopte toetsing van de wijzgingsvoorwaarden weer:

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming van gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap', 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' en 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' dan wel binnen de bestemming 'Wonen' een (andere) aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op te nemen dan wel een bestemmingsvlak 'Wonen' te splitsen in meerdere bestemmingsvlakken 'Wonen' voor de realisering van meer dan het oorspronkelijke aantal aanwezige woningen, mits:
*(*Onderhavig plangebied is in de huidige situatie bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Zoals beschreven in paragraaf 9.1 is dialoog gevoerd met direct aanwonenden met een positieve uitkomst)

a. *het gronden betreft die zijn gelegen binnen de zone 'overige zone - bebouwingsconcentratie';*
(het plangebied is gelegen binnen de zone 'overige zone - bebouwingsconcentratie')

b. *per te realiseren woning een ruimte-voor-ruimterecht bij de provinciale Noord-Brabantse 'Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV' wordt gekocht dan wel voldaan wordt aan het provinciaal beleid met betrekking tot de regeling 'Ruimte voor ruimte' zoals vastgelegd in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierbij geldt dat als deze regels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging;*
(bij de provinciale Noord-Brabantse 'Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV' is een ruimte-voor-ruimte bouwtitel gekocht)

c. *er sprake is van een substantiële ruimtelijke kwaliteitswinst door bijvoorbeeld de sanering van een (agrarisch) bedrijf;*
(inherent aan de aankoop van de ruimte-voor-ruimte bouwtitel heeft reeds een substantiële

kwaliteitswinst plaatsgevonden. Daarnaast geldt dat er een kwaliteitswinst plaatsvindt door de sloop van de door brand beschadigde woning. De nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte woning sluit beter aan bij de bestaande stedenbouwkundige structuur)

d. de eventueel voorkomende agrarische of andere (bedrijfs)activiteiten blijvend worden gestaakt;
(inherent aan de aankoop van de ruimte-voor-ruimte bouwtitel zijn (bedrijfs)activiteiten blijvend gestaakt. Verder geldt dat binnen het plangebied geen (agrarische) bedrijfsactiviteiten plaatsvinden)

e. er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren;
(zoals beschreven in Hoofdstuk 5 is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren)

f. er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
(met de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zie ook paragrafen 4.1.2 en 4.3.2)

g. alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';
(binnen het plangebied zijn geen bedrijfsgebouwen aanwezig. De bestaande, door brand beschadigde woning, wordt gesloopt)

h. de inhoud van de woningen niet meer bedraagt dan 750 m3 dan wel de bestaande grotere inhoud;
(de inhoud van de nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte woning bedraagt niet meer dan 750 m^3)

i. voor het overige voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn ingevolge de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat de daarvoor opgenomen afwijkingen rechtstreeks in de wijziging kunnen worden meegenomen;
(de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' worden met dit wijzigingsplan van toepassing verklaard. Zodoende wordt ook voor de overige bouw- en gebruiksregels aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn ingevolge de bestemming 'Wonen')

j. de toename van het aantal woningen in overeenstemming is met het gemeentelijke woonbeleid.
(zoals beschreven in paragrafen 4.4.2 en 4.4.3 is de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning in overeenstemming met het gemeentelijke woonbeleid)

Geconcludeerd wordt dat aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in het geldend bestemmingsplan wordt voldaan.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Landschap

5.1.1 Nota Landschapsbeleid

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

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

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

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

Dekzandrug - Kamp- en heideontginningen

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Dekzandrug', specifiek binnen de kamp- en heideontginningen. De dekzandrug is een hoger gelegen zandige afzetting. De bodem bestaat uit voedselarme vochtige tot droge zandgronden. De dekzandrug is voormalig woeste grond. Van oorsprong zijn deze gebieden begroeid met bos. De bevolkingsgroei en ontwikkeling van de landbouw hebben ertoe geleid dat door de kap van bomen heidegebied ontstond en bosgebieden werden omgevormd tot kleinschalig landbouwgebied. De dekzandrug in de gemeente Oss is onder te verdelen in een gebied dat voor een groot deel bosbouwkundig in gebruik is (het stuifduinen- en boscomplex) en een deel dat agrarisch in gebruik is genomen (de kamp- en heideontginningen). Op de dekzandrug infiltreert het water. Op plaatsen waar een ondoorlatende laag (bijvoorbeeld leem) in de ondergrond zit, zijn vennen ontstaan zoals bijvoorbeeld het Groot Ganzenven en de Rijsvennen.

De gebieden ten oosten en zuiden van Geffen, het westelijk deel van de zone tussen Oss en Heesch (de Stelt) en het gebied ten zuiden van Herpen vormen de zogenaamde ‘kamp- en heideontginningen’. Er worden hier bosjes (bij voorkeur eikenbeukenbos) en brede houtsingels toegevoegd om het gebied een beslotener karakter te geven. In aansluiting op de karakteristieke opbouw van het landschap en ter versterking van de karakteristieke ontginningspatronen worden kavelgrens- en laanbeplantingen aangelegd. Hierdoor ontstaat een kleinschalig mozaïeklandschap. De opgaande beplantingslijnen dienen als droge ecologische verbindingszones en verhogen de natuurwaarden van het gebied.

Conclusie

Het planvoornemen ziet door middel van sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van een

ruimte-voor-ruimte woning toe in een kwaliteitsverbetering binnen het plangebied. Het plangebied wordt hierbij, conform de bestaande situatie, landschappelijk ingepast aan de randen van het perceel. De bestaande hagen blijven in dit kader behouden en worden versterkt. Ook de laanbeplanting (berken) aan de noordzijde van het plangebied blijven behouden. Verder wordt met inrichting van de voortuin c.q. siertuin van de woning bijgedragen aan een gewenst landschapsbeeld.

5.1.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'

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

Toepassingsbereik

De notitie toepassingsbereik vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie.

Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die de gemeente Oss regionaal heeft afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

Afspraken toepassingsbereik

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

Afspraken kwaliteitsverbetering

1. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen: storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project.
2. Bij niet-planmatige ontwikkelingen zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de toepassing: in natura (op of nabij de projectlocatie), financiële bijdrage in landschapsfonds of een combinatie van beide.
3. Bij kwaliteitsverbetering in natura (op of nabij de projectlocatie) bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.
4. De regio kiest niet voor een (sub)regionaal landschapsfonds. Indien gemeenten een grensoverschrijdend landschapsproject willen realiseren, weten zij elkaar te vinden.

Conclusie

De realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning valt onder 'categorie 1 geen impact: geen tegenprestatie'. Er zijn geen aanvullende afspraken ten aanzien van kwaliteitsverbetering aan de orde. Het aspect 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Natuur

5.2.1 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Maar sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is dan ook belangrijk.

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000).

Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming. Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.

5.2.2 Groen en natuur/biodiversiteit

Natuurinclusief bouwen

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

Bijzonder waardevolle bomen

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

5.2.3 Natuurtoets

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

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in enkele beroepszaken tegen Natura 2000-vergunningen die zijn gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021 (Kamerstuk 32 670, nr. 146). Het is een stevige uitspraak die per direct forse consequenties heeft voor individuele ondernemers, maar ook voor ambities van gemeenten, provincies en Rijksoverheid op het terrein van onder meer waterveiligheid, infrastructuur, woningbouw en klimaat. De uitspraak komt er op neer dat de PAS 'gesneuveld' is als aanpak en systeem voor vergunningverlening van stikstofvergunningen op basis van de Wet natuurbescherming. Hoewel er geen

directe relatie lag en ligt tussen een bestemmingsplan en de PAS, is het sneuvelen van de PAS ook voor RO en bestemmingsplannen van belang, met name ook door de aandacht voor stikstof. Tot nu toe werd als ondergrens waaronder je geen Natuurvergunning nodig had (0,05 Mol/ha) ook in de RO vaak gebruikt om aan te tonen dat stikstof geen probleem was voor de voorgenomen planontwikkeling.

Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken op ca. 10,7 km afstand van het plangebied. Gelet op de ligging van het plangebied en de beperkte impact van de ingreep, kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht, geluid en optische verstoring op voorhand worden uitgesloten.

Negatieve effecten ten aanzien van stikstof zijn op voorhand niet uit te sluiten. Om deze reden is een door Econsultancy een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Het onderzoek (rapportnr. 15722.03, d.d. 28 mei 2021) is bijgevoegd als Bijlage 3. Uit het onderzoek (incl. AERIUS-berekening) blijkt dat het planvoornemen niet leidt tot een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden kunnen op basis van het voorgaande worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het plangebied ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 680 meter ten oosten van het plangebied. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Ligging plangebied t.o.v. het Natuurnetwerk Nederland

Gezien de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk en/of gezien de aard van de voorgenomen ingreep zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten.

Wegens het ontbreken van bomen binnen het plangebied, kan het onderdeel houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming buiten beschouwing worden gelaten. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Het voornemen bestaat om de binnen het plangebied aanwezige bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren in het kader van Ruimte-voor-ruimte. Om in te schatten of er binnen het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep, is door Econsultancy een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (rapportnr. 15722.002, d.d. 7 mei 2021). De bevindingen en conclusie van de quickscan zijn in onderstaande overgenomen. De quickscan is tevens toegevoegd als Bijlage 4 bij onderhavige toelichting.

De aanwezigheid van geschikt habitat binnen het plangebied voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	de sloopwerkzaamheden en het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broed-seizoen uitvoeren of een broedvogelinspec-tie voorafgaand aan de werkzaamheden
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar roofvogels benodigd
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	in omgeving	mogelijk	nee	nee	aandacht voor additionele (bouw)verlichting richting de bomenlaan grenzend aan de westkant van de onderzoekslocatie
Grondgebon-den zoogdie-ren	streng	ja	mogelijk	mogelijk	mogelijk	interne inspectie woonhuis met brandschade op aanwezigheid van de steenmarter, i.c.m. aanvullend onderzoek vleermuis en/of roofvogels
	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijn, egel en diversen muizensoorten.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

Op basis van de quickscan Wet natuurbescherming dient voor de uitvoering van de werkzaamheden middels aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen en/of functie van het plangebied voor gebouwbewonende vleermuizen en roofvogels. In combinatie met deze aanvullende onderzoeken dient een interne inspectie van het te slopen woonhuis met brandschade op aanwezigheid van de steenmarter plaats te vinden.

De bomenlaan grenzend aan de westkant van het plangebied kan dienen als potentiële vliegroute voor vleermuizen. Overtreding van de Wet natuurbescherming is te vermijden indien potentiële vliegroutes functioneel en duurzaam behouden blijven. Hierdoor wordt geadviseerd om geen additionele (bouw)verlichting toe te passen richting deze bomenlaan tijdens de bouwfase en gebruiksfase. Indien verstoring door een toename van verlichting dreigt, zal een verlichtingsplan in samenwerking met een ter zake deskundige worden opgesteld om verstoring door verlichting te voorkomen.

Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door de sloopwerkzaamheden en het eventueel wegnemen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien in het broedseizoen gewerkt gaat worden, dient voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag en snoeiafval te verwijderen buiten het broedseizoen van vogels.

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

Ten aanzien van de Natura 2000 gebieden, het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien voor de voorgenomen werkzaamheden binnen het plangebied.opt.

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is door Faunaconsult een aanvullende quickscan (d.d. 13 december 2021) uitgevoerd. Deze aanvullende quickscan is eveneens toegevoegd als Bijlage 5 bij onderhavige toelichting. Uit deze aanvullende quickscan is gebleken dat er geen huismus- en gierzwaluwnesten in de woning aanwezig zijn. In de woning zijn geen uitwerpselen of andere indicaties van de steenmarter waargenomen. Wel is gebleken dat er aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen, in 5 rondes conform het vleermuizenprotocol, noodzakelijk is.

Dit jaarrond onderzoek kan en zal pas uitgevoerd worden in 2022. Aangezien de bestaande woning pas gesloopt wordt uiterlijk binnen 6 maanden na gereed melding van de nieuwe woning, hoeft dit geen probleem te zijn. Om te voorkomen dat in strijd met de Wet natuurbescherming gehandeld wordt is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat dit noodzakelijke vleermuizen onderzoek ook daadwerkelijk zal worden uitgevoerd en afgerond is voordat de bestaande woning wordt gesloopt.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

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

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

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

Het gaat om:

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

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

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

5.3.2 Archeologiebeleid

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

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

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
Archeologisch beschermd rijksmonument *Archeologisch (AMK-) monument*	*0 m² / 30 cm -Mv*
Beschermde stadsgezichten	*35 m² / 30 cm -Mv*
Historische stads-/dorpskern	*50 m² / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde	*100 m ² / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein *Middelhoge verwachtingswaarde*	*1000 m² / 30 cm -Mv*
Lage verwachtingswaarde	*5 hectare / 30 cm -Mv*
Reeds onderzocht	*Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.*
Verstoord	*Geen onderzoeksplicht*

Volgens de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. Vanuit het archeologiebeleid geldt een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm beneden het huidige maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

5.3.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aan het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend. Concreet betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

Toetsing van de plannen

Het planvoornemen voorziet in bodemverstorende ingrepen die dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld én de omvang van 100 m^2 overschrijden. Om deze reden is door Econsultancy een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd waarmee de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied inzichtelijk wordt gemaakt. De bevindingen en conclusies uit het onderzoek zijn in onderstaande overgenomen. Het onderzoek is tevens als Bijlage 6 bij deze toelichting toegevoegd.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Op basis van het plangebied werd een hoge archeologische verwachting voor het Neolithicum, een middelhoge verwachting voor de Bronstijd en de IJzertijd en een hoge verwachting voor de Late-Middeleeuwen en de Nieuwe tijd opgesteld. Voor de periodes van het (Laat-)Paleolithicum, het Mesolithicum, de Romeinse tijd en de Vroege-Middeleeuwen geldt een lage archeologische verwachting. Op basis van deze verwachting is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Uit het booronderzoek blijkt dat de bovengrond in het plangebied is verstoord tot een diepte van 70 tot 170 centimeter onder het maaiveld. Bij vijf van de zes boringen werd direct onder het verstoorde pak-ket de C-horizont aangetroffen. In een van deze boringen was duidelijk dat de top van de C-horizont was verstoord. In slechts één boring werd nog een restant van de oorspronkelijke podzolbodem aangetroffen. Deze podzolbodem was echter tot in de B-horizont afgetopt en niet langer volledig intact.

Deze verstoorde laag is te relateren aan de sloop van de voormalige 19e-eeuwse woning die zich in het westen van het plangebied bevond. Deze woning, en de terp waarop het gelegen was, zijn in de jaren '60 van de vorige eeuw gesloopt. Het puin van de woning en de restanten van de terp zijn in een put in het oosten van het plangebied gedumpt. Door de aanleg van deze put zal de ondergrond op deze locatie vermoedelijk volledig zijn verstoord. Binnen de rest van het plangebied heeft de sloop ervoor gezorgd dat de oorspronkelijke bodem tot een diepte van 70 tot 170 centimeter is verstoord.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek naar beneden bijgesteld. Er geldt een lage archeologische verwachting voor alle periodes. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven.

Selectiebesluit

De gemeente Oss neemt het advies van Econsultancy over (zie Bijlage 7). Besloten wordt dat voor het terrein geen archeologische restricties meer gelden ten aanzien van de werkzaamheden. Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. In het gebied geldt echter wel een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische resten. Hiertoe zullen de volgende teksten worden opgenomen in de omgevingsvergunning:

1. De start van de werkzaamheden dient minimaal twee weken voor aanvang aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email;
2. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt niet uitgesloten. Wij wijzen u nadrukkelijk op uw wettelijke verplichting (Erfgoedwet) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan u vermoedt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat ben u verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente. U kunt uw vondsten melden bij de gemeentelijk archeoloog en aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van uw project

Bestemmingsplanregels

De gemeente Oss vertaalt de wet en het archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden

bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voor het plangebied geldt in de huidige situatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog'. Gezien het feit dat de gemeente Oss het plangebied op basis van het bureau- en verkennend onderzoek vrij heeft gegeven, wordt de archeologische dubbelbestemming niet meer in dit wijzigingsplan overgenomen.

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpandige veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 “Op gemengde bodem”. Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith.

Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2019. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

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

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



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant met plangebied bij rode contour

Het gebied waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft is getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. In het plangebied en directe omgeving bevinden zich geen monumenten en komen geen bouwkundige punten, lijnen of vlakken van enige waarde voor. Het aspect ‘cultuurhistorie’ vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 Verkeer

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

Verkeer: extra verkeersbewegingen

Ten gevolge van de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning neemt het aantal verkeersbewegingen binnen en rondom het plangebied niet toe. In de huidige situatie is namelijk al een vrijstaande woning binnen het plangebied aanwezig. Op basis van de CROW normen geldt een maximale norm van 8,6

bewegingen per woning per etmaal voor een vrijstaande woning in een niet stedelijk gebied in het buitengebied. Deze norm geldt zowel voor de bestaande woning als de te realiseren ruimte-voor-ruimte woning. Onlosmakelijk onderdeel van de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning, is de sloop van de bestaande woning. De huidige verkeersbewegingen komen hiermee te vervallen. Netto gezien neemt het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van dit planvoornemen dan ook niet toe.

Verkeer: ontsluitingswegen

Het plangebied is reeds middels een oprit ontsloten via de Papendijk. De Papendijk is een ontsluitingsweg en loopt vanaf het centrum van Geffen in zuidelijke richting tot de A50. Ter hoogte van het plangebied geldt een snelheidsregime van 60 km/u. Gezien het feit dat het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van dit planvoornemen niet toe neemt, zullen er geen significante verkeerseffecten optreden ten opzichte van de bestaande situatie. De ontsluiting van het plangebied blijft ongewijzigd en voldoet aan de normen van het Mobiliteitsplan 2020. Het aspect verkeersbewegingen levert dan ook geen belemmering op voor de ontwikkeling.

5.4.2 Parkeren

De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota 'Parkeernormen 2017' geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

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 onderhavige plangebied is gelegen in de zone: “buitengebied”.

Dit planvoornemen ziet toe op 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.

Functie	Eenheid	Stad Oss			Kernen	Buitengebied	Aandeel bezoekers
		Centrum	Schil	Rest			
Wonen							
Koop, vrijstaand	Per woning	1,6	1,8	2,1	2,3	2,4	0,3 pp

Uitsnede Nota Parkeernormen 2017

5.5 Water

5.5.1 Wetgeving en beleid

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee

delen. Het “verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan” (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGPR een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

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

Keur

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

Legger

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

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

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

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

5.5.2 Watertoets

Algemeen

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 en is als Bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen. 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 (wijzigingsplan) 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.

Vuilwater

De nieuwe woning zal worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. De nieuw te bouwen woning kan worden aangesloten op de bestaande leiding van de te slopen woning. De riolering wordt daarom niet extra belast door het planvoornemen en de capaciteit van het riool wordt als voldoende geschat.

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 het plangebied (op eigen terrein) Er geldt een compensatieplicht (minimale eis) van 10 mm van het verhard oppervlak. Dit dient op eigen terrein te worden verwerkt/gebergd. Uitgaande van een oppervlak van ca. 108 m^2 aan woonbebouwing (12 m * 9 m) en ca. 150 m^2 aan overige erfverharding, wordt het toekomstig verhard oppervlak ingeschat op ca. 258 m^2. Uitgaande van een bergingseis van 10 mm is er een bergingscapaciteit nodig van ca. 3 m^3. Het perceel is ongeveer 1.022 m^2. Daarmee is er ruim voldoende ruimte op het perceel om het hemelwater op te vangen in een wadi en ter plaatse te infiltreren. Hiervoor dient dan een wadi met voldoende buffercapaciteit (minimaal 3 m^3) te worden aangelegd met een oppervlakkige overloop naar het openbaar gebied. Deze is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied.

Advies waterschap

Het waterschap adviseert positief over onderhavig plan. Er zijn geen ruimtelijke waterschap belangen binnen het plangebied van toepassing. Ook wordt er op juiste wijze gerefereerd aan het beleid. Er ontbreekt enkel een beschrijving van de toename van eht verhard oppervlak in relatie tot de eventuele waterberging. Hierop is de toelichting (onder het kopje hemelwater in deze paragraaf) van dit wijzigingsplan aangevuld.

5.6 Defensie

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

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

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

Dit wijzigigingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit wijzigingsplan voldoende gewaarborgd.

Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

5.7 Milieuaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

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

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Toetsing richtafstanden

Een woning wordt beschouwd als hindergevoelige functie en om deze reden zijn hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied nader beschouwd. Onderstaand figuur en tabel geven de aanwezige functies in de nabijheid van het plangebied weer.



Nr.	Bedrijf / functie	Richtafstand	Werkelijke afstand
1	Timmerwerkplaats	30 m (m.c. 2)	32 m
2	Melkveehouderij	30 m (m.c. 3.2)*	75 m
3	Transportbedrijf	30 m (m.c. 2)	100 m
4	Elektrotechnisch bedrijf	30 m (m.c. 2)	145 m

**In afwijking van de VNG richtafstanden geldt op basis van de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017' voor het aspect 'geur' een richtafstand van 25 meter in plaats van 100 meter. Zie hiervoor ook paragraaf 5.7.5*

Op basis van de inventarisatie blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende functies aanwezig zijn die tot hinder ter plaatse van de milieugevoelige bestemming kunnen leiden. Ter plaatse van de ruimte-voor-ruimte woning kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

Omgekeerd vormt de te realiseren ruimte-voor-ruimte woning geen belemmering voor de bedrijven in de omgeving omdat reeds een gevoelige functie binnen het perceel aanwezig was (bestaande woning) en op kortere afstand woningen gelegen zijn die maatgevend zijn voor deze bedrijven.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de indicatieve richtafstanden op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering alsmede de geurverordening ten opzichte van hinderveroorzakende functies.

Verder geldt dat de toevoeging van de ruimte-voor-ruimte woning niet leidt tot nadelige milieueffecten op omliggende functies en er geen bedrijven in hun duurzame bedrijfsvoering worden geschaad. Op grond van voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat dit aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.7.2 Bodem

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

Verkennend bodemonderzoek

Om de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied inzichtelijk te maken, is door NIPA milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Het onderzoek (projectnr. 16900, d.d. 22 augustus 2018) is als Bijlage 9 bij deze toelichting toegevoegd. De resultaten en conclusies van het onderzoek zijn in deze paragraaf overgenomen.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat:

- buiten de bebouwing geen stortmateriaal aangetroffen is, in de bodem zijn plaatselijk enkel sporen baksteen geconstateerd;
- de sporen baksteenhoudende bovengrond, licht verontreinigd is met zink;
- de zintuiglijk schone boven- en ondergrond niet verontreinigd is met de geanalyseerde parameters;
- de sterk puinhoudende grond, aanwezig inpandig ter plaatse van de woonkamer, direct onder de betonverharding, is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters;
- op basis van de aangetroffen asbesthoudende stukken het berekende gehalte in de grond 315 mg/kg d.s. bedraagt bij een laagdikte van 0,50 m. Het verontreinigd bodemvolume wordt ingeschat op 20 m^3 (34 ton);
- vanwege de afdekking met beton er geen onaanvaardbaar risico is, maar dat wel een beperkingenregistratie dient te worden opgenomen bij het kadaster. Er is geen noodzaak om direct tot sanering over te gaan.

Op basis van de resultaten dient de hypothese 'verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van stortmateriaal, welke een nadelige invloed kan hebben gehad op de bodemkwaliteit' in principe verworpen te worden voor het buitenterrein. Voor de grond onder de bebouwing is de hypothese gegrond.

Het inpandige onderzoek heeft zich uitsluitend gericht op een deel van de woning waarin de kans op het aantreffen van asbesthoudende materialen het grootste was. Nu aangetoond is dat er asbest aanwezig is, wordt geadviseerd om, na een eventuele sloop van de huidige bebouwing, ter plaatse een nader asbestonderzoek uit te voeren.

Asbestonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, heeft NIPA milieutechniek b.v. een aanvullend asbestonderzoek conform NEN 5897 uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (projectnr. 18240, d.d. 24 juni 2020) is als Bijlage 10 bij deze toelichting toegevoegd. De resultaten en conclusies van het aanvullend asbestonderzoek zijn in deze paragraaf overgenomen.

Uit de resultaten van het aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd op het perceel Papendijk 30a te Geffen, blijkt dat de asbestverontreiniging zich tot de bouwcontour beperkt. Met het voorgaande onderzoek was met boring 01 aangetoond dat de puinlaag zich niet in zuidelijke richting uitstrekt. Bij het aanvullend asbestonderzoek is rond de bebouwing wel puin en puinhoudende grond aangetroffen, maar deze blijkt niet asbesthoudend. De omvang wordt ingeschat op 20 m^3, overeenkomstig de inschatting van het voorgaande onderzoek.

Graafwerkzaamheden ten behoeve van de herbouw worden als sanerende maatregelen beschouwd. Alvorens tot saneren over te kunnen gaan, dient vooraf overeenstemming bereikt te worden met het bevoegd gezag. Er dient daarom een BUS-melding uitgevoerd te worden, alvorens gestart kan worden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.7.3 Niet gesprongen explosieven

De locatie is verdacht met betrekking tot het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten Tweede Wereld Oorlog. Echter gelet op het feit dat uit het door de gemeente Oss geaccordeerde verkennend bodemonderzoek en archeologisch bureau- en verkennende booronderzoek is gebleken dat de totale ondergrond van het perceel tot ongeveer een diepte van 1,70 meter is verstoord bij het afbreken c.q. slopen van de oude boerderij in 1968, kan worden aangenomen dat er op het perceel geen projectielen uit de Tweede Wereld Oorlog zullen worden aangetroffen.

De verstoring van de ondergrond blijkt nadrukkelijk uit de genoemde uitgevoerde onderzoeken. Zowel het archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek (Bijlage 6) als het verkennend bodemonderzoek (Bijlage 9) zijn als bijlagen bij dit wijzigingsplan gevoegd.

5.7.4 Externe veiligheid

Rijkskader

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

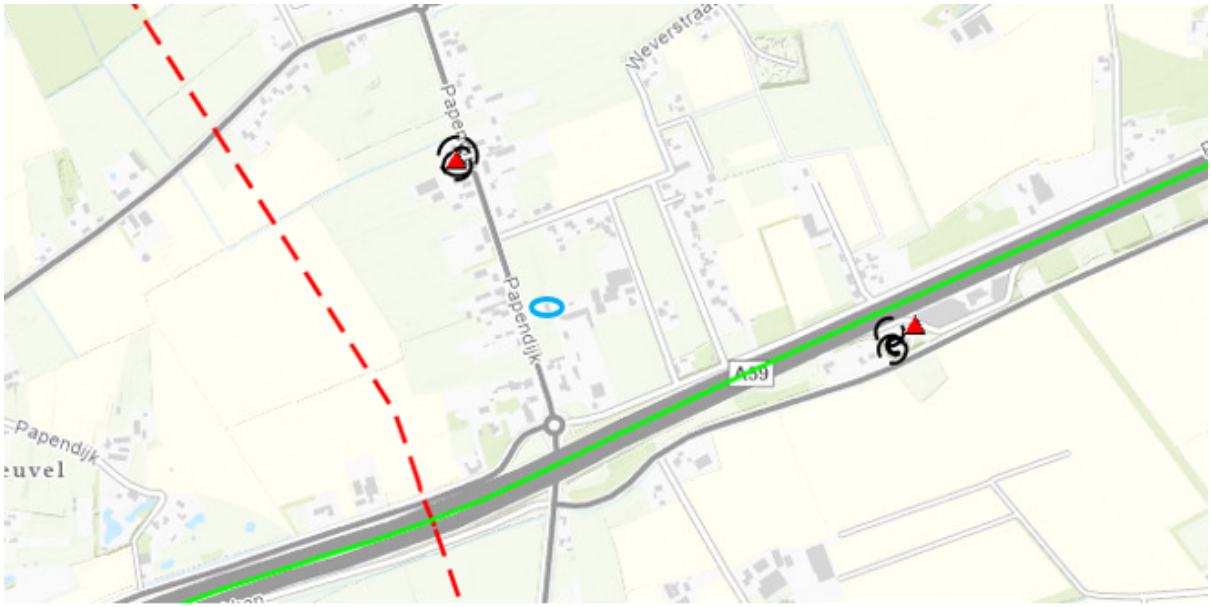
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10^{-6}/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Gemeentelijk kader

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



Uitsnede risicokaart met plangebied bij blauwe contour

Het plangebied is gelegen op ca. 230 meter afstand tot de rijksweg A59. Over de rijksweg A59 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op ca. 300 meter ten westen van het plangebied loopt een buisleiding. Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

Conform de Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Oss is het plangebied gelegen in Zone III BLEVE aandachtsgebied (1% letaal): 200-300 meter. De zone tussen 200 en 300 meter vanaf het tracé omvat het 1% letaliteitsgebied van een BLEVE en het gebied waar de effecten van een toxische gaswolk nog significant aanwezig kunnen zijn. Ten aanzien van de realisatie van een kwetsbaar object binnen deze zone geldt dat er geen noodzaak hoeft te worden aangetoond om het kwetsbaar object op deze plek te realiseren. De zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied dient goed te zijn. Gezien het feit dat dit planvoornemen voorziet in de oprichting van een woning voor zelfredzame (niet hulpbehoevende) personen, wordt dit als goed beschouwd. Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt rekening gehouden met de volgende inrichtingseisen:

- er is een goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdiensten;
- er wordt voldaan aan de Handleiding bluswatervoorziening of een gelijkwaardig voorstel van de brandweer;
- er is voldoende opvang, afvoersloten;
- er zijn minimaal twee vluchtroutes van de bron af;
- kwetsbare objecten moeten aan risicoluwe zijde worden gerealiseerd.

Tot slot geldt dat bouwtechnische maatregelen, centrale afgrendeling van het luchtcirculatiesysteem of maatregelen om de schuilmogelijkheden te vergroten in beschouwing dienen te worden genomen. Ook dient aandacht te zijn voor organisatorische en communicatiemaatregelen om de zelfredzaamheid in geval van een calamiteit te vergroten.

5.7.5 Geurhinder: agrarisch

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

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017”. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

- de burger beschermen tegen geurhinder;
- de veehouderijen niet onnodig beperken;
- ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

De gemeentelijke “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder” is van belang voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. De beleidsregel geeft aan wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd.

Conform Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:

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

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

Toetsing planvoornemen

Dit planvoornemen voorziet door middel van de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning in de oprichting van een geurgevoelig object. Het planvoornemen maakt zelf geen activiteiten met geuremissie mogelijk.

Ten oosten van het plangebied, op ca. 75 meter afstand, is een melkveehouderij gelegen. Melkvee wordt aangemerkt als een diercategorie waar geen geuremissie factor voor is vastgesteld. Op basis van de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017' bedraagt de afstand tussen een bedrijf met geringe omvang en een geurgevoelig object in het gebied buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Ten aanzien van de omgekeerde werking geldt dat reeds andere gevoelige objecten (woningen) tussen het plangebied en de melkveehouderij zijn gelegen. Deze woningen zijn en blijven voor de ontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen maatgevend.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.7.6 Geur: industrieel

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

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

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

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van industrieterreinen. Het aspect ‘geur industrieel’ vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7.7 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10%

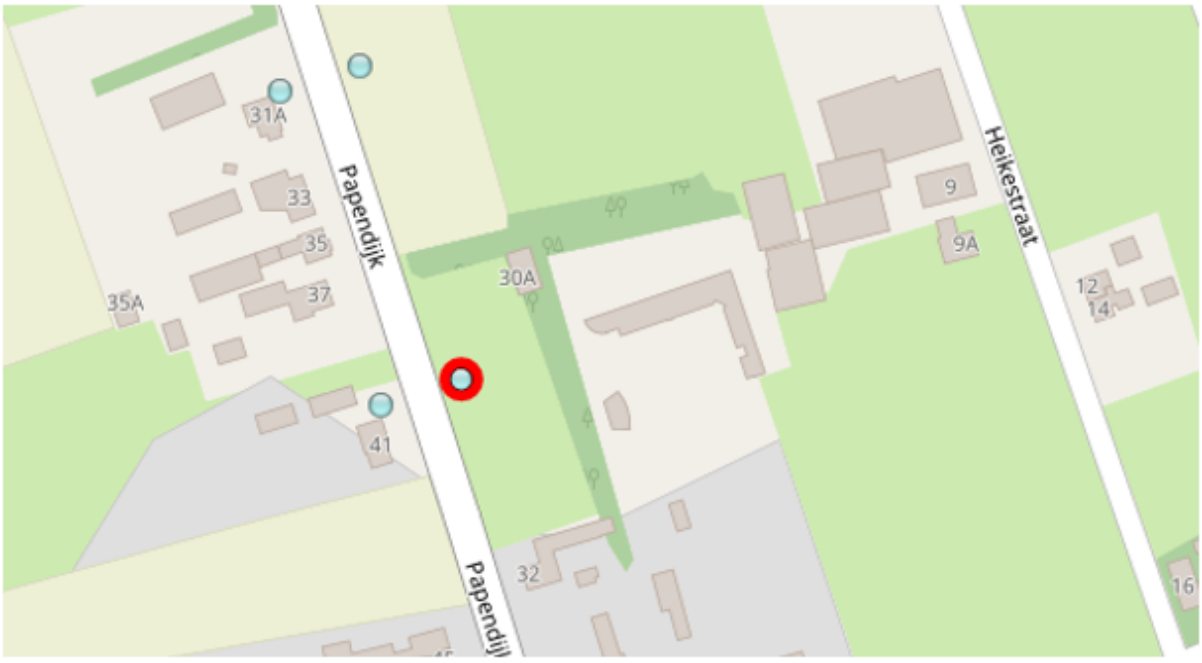
van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

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

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Woon- en leefklimaat

Voor wat betreft de beoordeling van het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dient er gelet te worden op de fijnstofconcentraties ter plaatse. Hiervoor is de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) geraadpleegd. Direct nabij het plangebied is een rekenpunt gelegen. Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit ter plaatse, zijn de fijnstofconcentraties ter plaatse van dit rekenpunt beoordeeld. Uit de NSL-monitoringskaart blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO2, PM10 (beide 40 ìg/m3) en PM2,5 (20 ìg/m3) ter plaatse van de rekenpunten niet wordt overschreden (zie onderstaande afbeelding). Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uur gemiddelde concentratie is maximaal 6,697 (7), waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. De concentratie fijnstof heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Het aspect fijnstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



	NO2	PM10	PM2,5
Totale concentratie [µg/m³]	19,292	18,77	11,717
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	6,697	-

Uitsnede NSL-viewer

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van slechts één ruimte-voor-ruimte woning. Het mogelijk maken van slechts één woning valt binnen het niet

in betekenende mate criterium van de Wet milieubeheer. Daarnaast geldt dat het planvoornemen niet voorziet in de oprichting van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.7.8 Straling

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn. Straling van bovengrondse hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7.9 Weg-, spoor- en industrielawaai

Algemeen

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

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota “Geluidskwaliteit in de leefomgeving” vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er 'rustige gebieden', 'dynamische gebieden' en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Wegverkeerslawaai

Onderhavig planvoornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van een woning. Een woning is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). In dat kader is door middel van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai de geluidbelasting op de gevel (gevelbelasting) van de woning berekend ten gevolge van het omliggende wegennet en getoetst aan de normstelling uit de Wet geluidhinder. Het onderzoek (uitgevoerd door Econsultancy, rapportnr. 15722.004, d.d. 9 september 2021) is bijgevoegd als Bijlage 11 bij onderhavige toelichting. De resultaten en conclusies zijn in onderstaande overgenomen.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de A59, Papendijk, Heikestraat, Rijksweg en Weverstraat. Voor het plangebied is reeds een inrichtingstekening opgesteld met de projectie van de woning. Voor elke zijde van de woning zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 2 bouwlagen gemodelleerd. Op voorhand is afgesproken met de gemeente Oss om geluidschermen, parallel aan de noord en zuidgevel te realiseren. De westgevel van de woning (gericht op de Papendijk) zal worden uitgevoerd als dove gevel.

Onderstaande tabel geeft de berekende geluidsbelastingen per gevelzijde beknopt weer. Hieruit volgt dat ten gevolge van de A59 en Papendijk een overschrijding optreedt van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden, de westgevel is namelijk geen geluidgevoelige gevel (doof). Voor de A59 en Papendijk is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

woningen	A59	Papendijk	Heikestraat	Rijksweg	Weverstraat
01 westgevel	**49**	**58**	< 20	36	< 20
02 zuidgevel	**53**	**53**	< 20	36	< 20
03 oostgevel	**53**	34	< 20	30	< 20
04 noordgevel	46	**53**	< 20	31	< 20

Geluidsbelasting t.g.v. het wegverkeer (Lden [dB])

Onderstaande geeft een afweging van geluidsreducerende maatregelen weer:

- Bronmaatregelen: Het beperken van de rijsnelheid of de verkeersintensiteiten van de A59 en Papendijk zijn onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen.
- Overdrachtsmaatregelen: Het vergroten van de afstand tussen de weg en de woningen is vanuit een stedenbouwkundig opzicht niet wenselijk. Voor de realisatie van het plan is reeds rekening gehouden met overdrachtsmaatregelen. Er worden twee geluidschermen gerealiseerd, parallel aan de noord en zuid gevel van de woning. Met het realiseren van de geluidschermen is rekening gehouden met de stedenbouwkundige visie van de gemeente. De schermen zullen parallel aan de perceelgrens gerealiseerd worden, beginnend aan de voorste perceelgrens. De totale lengte van de schermen bedraagt circa 19 meter. De hoogte van de schermen varieert: de eerste 7,5 meter zal de hoogte 1,5 meter bedragen. Vanaf 7,5 meter loopt de hoogte van de schermen op tot 2 meter.

Voor de woning dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de A59 en Papendijk een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. Er wordt niet voldaan aan een eis van het gemeentelijk beleid, de aanwezigheid van een geluidluwe gevel. Met de indeling van de woning op het terrein heeft reeds al een afweging van de akoestische en stedenbouwkundige visie plaatsgevonden. Rekening houdend met beide aspecten zou dit de optimale plaatsing zijn van de woning. Om af te wijken van het gemeentelijk beleid en voor de aanvraag van een hogere waarde, kan de gemeente hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- Bronmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- Er wordt voldaan aan criteria c en e van het gemeentelijk beleid;
- Met de indeling van het plan krijgt het terrein een nieuwe invulling;
- Met deze indeling van het terrein kan de bestemming in de toekomst worden ingevuld als woonbestemming;
- De invulling van het terrein is op deze manier stedenbouwkundig verantwoord;
- Verplaatsing van de woning, mits het stedenbouwkundig verantwoord blijft, heeft geen positieve

invloed op de geluidsbelasting;
- In de toekomstige situatie is al rekening gehouden met geluidschermen, welke vanuit een stedenbouwkundig opzicht, inpasbaar zijn;
- Overige overdrachtsmaatregelen zijn vanuit een stedenbouwkundige visie niet verantwoord;
- Het zogenoemde binnenniveau wordt met een onderzoek naar de geluidwering van de gevels gewaarborgd;
- De westgevel wordt doof uitgevoerd;
- De maximaal te ontheffen waarde wordt niet overschreden;
- Alleen ten gevolge van de Papendijk en A59 vinden overschrijdingen plaats, overige wegen geven geen relevante bijdrage op de geluidsbelasting.

Bij een relevante blootstelling door meerdere geluidsbronnen dient ook onderzoek te worden gedaan naar de effecten van de samenloop van verschillende geluidsbronnen (cumulatie). De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt in dit geval ten hoogste 60 dB (zie Bijlage 11).

Geconcludeerd wordt dat vanwege de A59 en Papendijk een hogere waarde dient te worden aangevraagd. Voor de woning dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woning is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Dit vormt geen belemmering voor onderhavig wijzigingsplan.

Spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein.

5.7.10 Gezondheid

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

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

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

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

Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).
Het college van B&W besloot op 5 december 2017 dat wenselijke ontwikkelingen na een zorgvuldige afweging met betrekking tot volksgezondheid kunnen worden toegestaan binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij.

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

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

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

Teneinde te kunnen bepalen of de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de richtlijnen inzake de volksgezondheid is het stappenplan zoals opgesteld in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 doorlopen.

In de omgeving van de beoogde woning aan de Papendijk is geen veehouderij gelegen binnen de endotoxine richtafstand voor varkens-/pluimveehouderijen. De te realiseren ruimte-voor-ruimte woning zorgt daarnaast niet voor een toename in de emissie van geur, fijnstof of ammoniak. Zoals in paragraaf 5.7.5 reeds vastgesteld, wordt voldaan aan het principe van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot geur. Er zijn geen agrarische bedrijven of industrieterreinen in de omgeving die voor onaanvaardbare geurhinder zorgen, het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak is gelegen op 75 meter van het plangebied. Zowel in wettelijke als gezondheidskundige zin is er geen sprake van onaanvaardbare geurhinder.

Op circa 1.500 meter ten zuiden van het plangebied is aan Weerscheut 19 een geitenhouderij gevestigd. Hiermee ligt deze geitenhouderij binnen 2 kilometer afstand van de beoogde woning aan Papendijk 30A. Conform stap 5b van het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 dient advies opgevraagd te worden bij de GGD door het bevoegd gezag, in casu de gemeente Oss. Het college van B&W besloot op 5 december 2017 dat wenselijke ontwikkelingen na een zorgvuldige afweging met betrekking tot volksgezondheid kunnen worden toegestaan binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij. Voor onderhavig planvoornemen geldt dat een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden, waarbij de volgende aspecten zijn meegewogen:

- De afstand van het plangebied tot de geitenhouderij is relatief groot (ca. 1.500 meter);
- De doelgroep van het initiatief is niet enkel een kwetsbare doelgroep;
- Het initiatief richt zich op de huidige bewoners;
- Er zijn voldoende informatiemogelijkheden voor bezoekers (en de huidige bewoners).

Voorts is er geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of zelfstandige activiteit binnen het plangebied. Tot slot maakt onderhavig plan geen functies mogelijk die voor meer hinder in de omgeving kunnen zorgen. Daarom is stap 7 uit de Handreiking niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat er voor het planvoornemen geen sprake is van belemmeringen vanuit het aspect gezondheid.

5.7.11 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een richtafstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Kleinere afstanden zijn mogelijk mits er een locatie specifiek onderzoek wordt uitgevoerd.

In de omgeving van het plangebied wordt geen gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Het huidig gebruik van agrarische gronden rondom het plangebied betreft akkerbouw. Binnen 50 meter van het perceel vindt er derhalve geen gebruik plaats van gewasbeschermingsmiddelen.

5.7.12 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

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

In het Besluit m.e.r. staat wanneer m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.

Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderbouwd te worden of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

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

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

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

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

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

Verantwoording

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden

betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

Dit planvoornemen ziet toe op de sloop van de bestaande woning en realisatie van één vrijstaande ruimte-voor-ruimte woning binnen het plangebied. Het planvoornemen vindt plaats binnen de bebouwingsconcentratie Geffen-Zuid, aan de weg Papendijk. De realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning is passend binnen de functionele context van de weg Papendijk (gekenmerkt door woonbebouwing). Daarnaast geldt dat door de vervangende nieuwbouw de stedenbouwkundige structuur van het bebouwingslint wordt verbeterd. Zoals in dit hoofdstuk (Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten) is beschreven, zijn ten gevolge van het planvoornemen geen negatieve effecten ten aanzien van landschap, natuur, archeologie en cultuurhistorie, mobiliteit en parkeren, water, defensie en milieuaspecten te verwachten. Een goed woon- en leefklimaat is en blijft ter plaatse van het plangebied gewaarborgd.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.. Op basis van toetsing aan de selectiecriteria van Bijlage III van de M.e.r.-richtlijn wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Er hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Onderhavige aanvraag is impliciet ook te behandelen als een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. Het bevoegd gezag kan zich met de in onderliggende toelichting beoordeelde milieuaspecten er voldoende van vergewissen dat het wijzigingsplan geen significante effecten heeft op de omgeving en besluiten dat geen m.e.r. rapport hoeft te worden opgesteld.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan.

In het wijzigingsplan 'Wijziging 3 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020' zijn de regels van het moederplan 'Buitengebied Oss - 2020' van toepassing verklaard en waar nodig aangevuld qua maatwerk afgestemd op deze specifieke situatie.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de aanpassing van de regels (artikel 3), de algemene regels (artikel 4) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 5 en 6).

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Hoofdstuk 2: Aanpassing van de regels

Dit hoofdstuk geeft de aanpassingen ten aanzien de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' weer.

Artikel 3: Aanpassing van de regels

In dit artikel worden de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' waar nodig aangepast. Hierbij is geborgd dat de westelijke gevel van gebouwen met een woonfunctie wordt uitgevoerd als een dove gevel, de voorgevel van de woning gerealiseerd wordt op een afstand van 11 meter gemeten vanaf de voorste bestemmingsgrens en is het landschappelijk inrichtingsplan als een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning opgenomen. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om eventueel af te wijken van het inrichtingsplan onder de voorwaarde dat die andere uitvoering vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing en/of compensatie en/of ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijk landschappelijk inrichtingsplan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 4: Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 5 : Overgangsrecht

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

Artikel 6 : Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.

Het uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun 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 regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen (waaronder wijzigingsplannen) is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionale handhaving en handhavingsprogramma

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

Handhaving van bestemmingsplannen (waaronder wijzigingsplannen) is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit wijzigingsplan 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 (c.q. wijzigingsplan). Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

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

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

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog zijn de directe omwonenden, conform de 'Handreiking omgevingsdialoog', door de initiatiefnemer geinformeerd over het planvoornemen (sloop bestaande woning en realisatie ruimte-voor-ruimte woning). Op basis van het omgevingsdialoog zijn geen reacties binnengekomen. Het verslag van het omgevingsdialoog is bij de gemeente Oss ingediend.

Mocht iemand bedenkingen hebben ten aanzien van het planvoornemen dan kan ten aanzien van het ontwerpwijzigingsplan ook een zienswijze kenbaar worden gemaakt en na vaststelling van het plan eventueel beroep worden ingesteld.

9.2 Vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan (c.q. wijzigingsplan) 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'. Daarom is het concept-ontwerpwijzigingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en Veiligheidsregio Brabant- Noord. Ook is het plan voor advies voorgelegd aan de Dorpsraad Geffen. De vooroverleg heeft het volgende opgeleverd.

9.2.1 Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft op 30 september 2021 een reactie gegeven. Het inhoudelijke standpunt is als volgt geformuleerd.

In de huidige situatie is op grond van het persoonlijk overgangsrecht toegestaan dat op de locatie gewoond wordt. Met het wijzigingsplan wordt de mogelijkheid geboden om een Ruimte-voor ruimtewoning op te richten en de deels door brand verwoeste woning wordt gesloopt. Op grond

van de structuurvisie van de gemeente is de betreffende locatie gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Ook is deze bebouwingsconcentratie opgenomen op de verbeelding van het onderliggende bestemmingsplan. Het oprichten van een Ruimte-voor-ruimtewoning is gelet op de visie op deze locatie voorstelbaar.

Wat opvalt is dat de landschappelijke inpassing ontbreekt. In de toelichting wordt verwezen naar een bijlage 2; deze stukken hebben wij echter niet ontvangen. Het wijzigingsplan ziet op de ontwikkeling van een Ruimte-voor-ruimtewoning, waarbij een goede landschappelijke inpassing afdoende is als kwaliteitsverbetering van het landschap. Aangegeven is dat een kwaliteitsverbetering niet benodigd is, gelet op de berekening waarbij de sloop van bebouwing en het persoonlijke overgangsrecht wordt meegerekend.

We achten het echter onjuist dat bebouwing die met overgangsrecht wordt toegestaan, uiteindelijk in mindering wordt gebracht voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarmee dient een goede landschappelijke inpassing te wordt bijgevoegd.

<u>Gemeentelijk standpunt</u>

Bij het aanmelden van het plan is de landschappelijke inpassing abusievelijk niet toegevoegd. Voor het plan is wel een landschappelijk inpassingsplan gemaakt die wordt geborgd in het plan. Daarmee wordt afdoende voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Er is sprake van een ruimte-voor-ruimte woning. Op basis van het regionale afsprakenkader is sprake van een 'categorie 1' ontwikkeling, waarbij geen inpassing of tegenprestatie vereist is. Echter, de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning wordt wel landschappelijk ingepast. Daarnaast is binnen de

wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat sprake moet zijn van een substantiële ruimtelijke kwaliteitswinst. In dit specifieke geval is dat laatste vertaald in een berekening. Omdat dit aspect vanuit de gemeente extra is opgelegd, is er naar onze mening geen sprake van strijdigheid met de Interim Omgevingsverordening en worden provinciale belangen niet geschaad.

9.2.2 Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft op 6 augustus 2021 het volgende advies gegeven:

Er zijn geen ruimtelijke waterschap belangen binnen het plangebied van toepassing. Ook wordt er op juiste wijze gerefereerd naar het beleid. Er ontbreekt enkel een beschrijving van het toename van het verhard oppervlak i.r.t. de eventuele waterbergingsopgave. Graag het verzoek om hier in de waterparagraaf invulling aan te geven. Verder zijn er geen opmerkingen.

Gemeentelijk standpunt

De waterparagraaf is aangepast naar aanleiding van het advies het waterschap.

9.2.3 Veiligheidsregio Brabant-Noord

De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft op 2 augustus 2021 de volgende reactie gegeven:

De gewenste ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Er is geen reden voor het geven van een aanvullend advies. Er bestaat vanuit hulpverlening oogpunt geen belemmeringen tegen de ontwikkeling.

Gemeentelijk standpunt

De reactie van de veiligheidsregio wordt voor kennisgeving aangenomen.

9.2.4 Dorpsraad Geffen

Dorpsraad Geffen is op 18 november 2021 via de wijkcoördinator geïnformeerd.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpwijzigingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning.

De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpwijzigingsplan gemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan 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 het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpwijzigingsplan bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er is PM zienswijze naar voren gebracht. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het collegebesluit tot vaststelling van dit wijzigingsplan.

Wijziging 3 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Verhouding van het plan tot het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' 5

Hoofdstuk 2 **Aanpassing van de regels** **6**
Artikel 3 Aanpassing van de regels 6

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **8**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 8

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **9**
Artikel 5 Overgangsrecht 9
Artikel 6 Slotregel 10

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan 'Wijziging 3 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020' met identificatienummer NL.IMRO.0828.WZ3buitengboss2020-ON01 van de gemeente Oss.

1.2 wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 bestaand

a. over bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
b. over gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 2 Verhouding van het plan tot het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020'

2.1 Wijziging

Dit wijzigingsplan is een gedeeltelijke wijziging in het aangegeven gebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' voor zover het betreft:

a. de geometrisch bepaalde planobjecten;
b. de regels voor wat betreft de aangegeven wijzigingen en aanvullingen

De geometrische planobjecten en de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' blijven voor het overige onveranderd gelden, met dien verstande dat voor het plangebied van 'Wijziging 3 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020' het volgende aanvullend geldt.

Hoofdstuk 2 Aanpassing van de regels

Artikel 3 Aanpassing van de regels

3.1 Toevoeging lid x. aan artikel 20.2

Aan artikel 20.2 van de bestemming 'Wonen' wordt een nieuw lid toegevoegd, dat als volgt luidt:

20.2 x.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel 4' moet de westelijke gevel van gebouwen met een woonfunctie zijn uitgevoerd als een dove gevel;

3.2 Toevoeging lid y. aan artikel 20.2

Aan artikel 20.2 van de bestemming 'Wonen' wordt een nieuw lid toegevoegd, dat als volgt luidt:

20.2 y.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – papendijk 30a' wordt de voorgevel van de woning gerealiseerd op een afstand van 11 meter gemeten vanaf de voorste bestemmingsgrens.

3.3 Invoeging nieuw artikel 38.116b

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 38.116b, luidende als volgt:

38.116b overige zone – inrichtingsplan 116b

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – inrichtingsplan 116b' (Papendijk 30A in Geffen) het volgende:

a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform Bijlage 1, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
b. er mag alleen worden gebouwd als is zekergesteld dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 1 en de gronden duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden conform Bijlage 1, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting;
c. er mag alleen worden gebouwd indien is zekergesteld dat de bebouwing zoals weergegeven in Bijlage 1 aangegeven als 'te slopen bebouwing' wordt gesloopt, met dien verstande dat uit aanvullend ecologisch onderzoek (vleermuizenonderzoek) is gebleken dat er geen strijdigheid is met de Wet natuurbescherming dan wel ontheffing is verleend ten aanzien van vleermuizen in het kader van de Wet natuurbescherming;
d. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als Bijlage 1 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 2 jaar na de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

3.4 Wijziging artikel 37.3

Artikel 37.3 wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:

37.3 Afwijken van inrichtingsplannen

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 38.1 tot en met 38.116b voor het anders uitvoeren van een inrichtingsplan mits die andere uitvoering vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing en/of compensatie en/of ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke inrichtingsplan, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

b. Met een omgevingsvergunning kan worden bepaald dat het verbod als bedoeld in de artikelen 38.1 tot en met 38.116b pas geldt na een langere periode dan 1 respectievelijk 2 jaar als daar genoemd indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan 'Wijziging 3 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020'.