BESTEMMINGSPLAN
't Veld Geffen - 2022

Toelichting



GEMEENTE OSS

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

Bestemmingsplan ’t Veld Geffen – 2022

Vaststelling

Toelichting

Gemeente Oss,
maart 2023

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Geldende bestemmingsplannen 8

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 9

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie 13

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader 19
4.1 Wettelijk kader 19
4.2 Rijksbeleid 21
4.3 Provinciaal beleid 22
4.4 Gemeentelijk beleid 24

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten 33
5.1 Landschap 33
5.2 Natuur 35
5.3 Archeologie en Cultuurhistorie 37
5.4 Mobiliteit en parkeren 43
5.5 Water 43
5.6 Defensie 46
5.7 Milieuaspecten 47
5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.) 62

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels 65
6.1 Algemeen 65
6.2 Regels 65

Hoofdstuk 7 Handhaving 68
7.1 Beleidskader 68
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma 68
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 69

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 70

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 72
9.1 Omgevingsdialoog 72
9.2 Vooroverleg 72
9.3 Inspraak 72
9.4 Zienswijzen 73

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
’t Veld Geffen – 2022

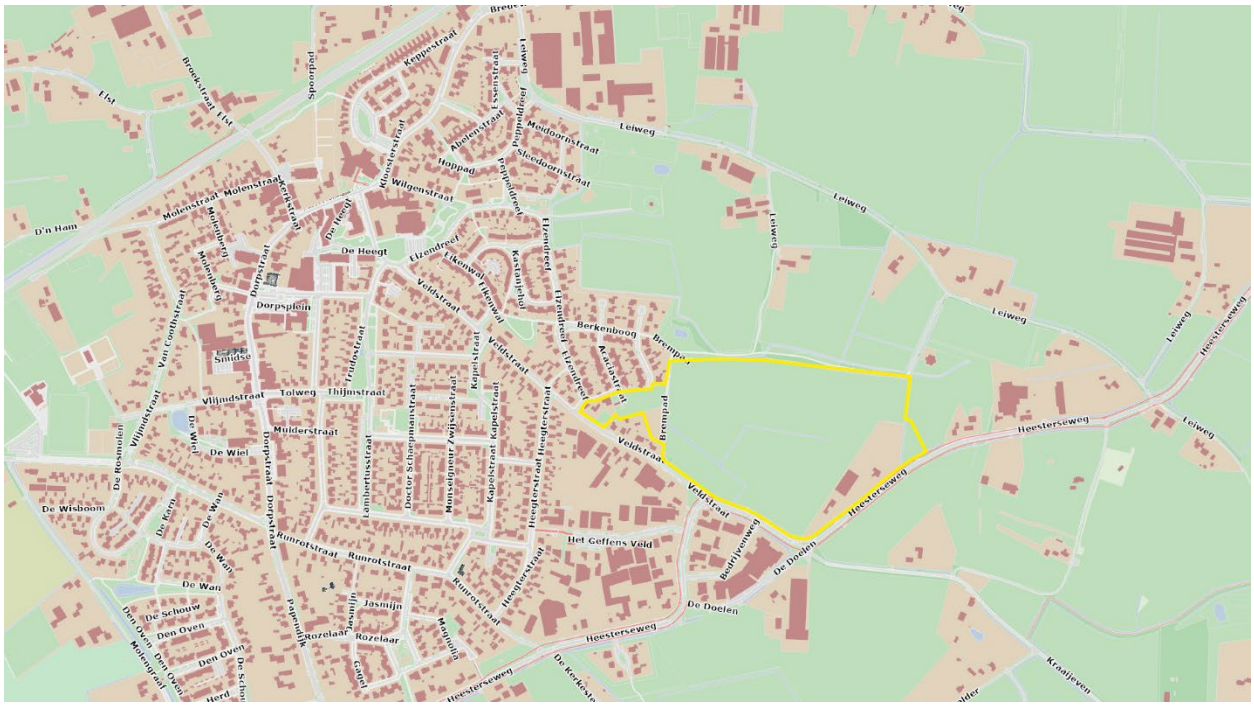
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met voorliggend plan kunnen circa 310 nieuwe woningen gerealiseerd worden aan de zuidoostzijde van de kern Geffen. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt direct ten zuidoosten van de kern Geffen, aan de Veldstraat en de Heesterseweg. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan ‘’t Veld Geffen - 2022’ gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Buitengebied Oss - 2020	16-04-2020
Kom Geffen - 2016	01-06-2017

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Historie

Geffen is als dorp ontstaan doordat wat boerderijen dicht bij elkaar werden gebouwd. In 1298 wordt Geffen voor het eerst officieel als plaatsnaam genoemd. Hertog Jan II van Brabant verleent in dat jaar de rechten om grond te gebruiken voor veeteelt en turfwinning. In de eeuwen hierna vormt Geffen een heerlijkheid. De Heer van Geffen resideerde in het Kasteel van Geffen wat tijdens de Franse inval aan het einde van de 18e eeuw geheel verwoest is.
De nederzetting is ontstaan op een plek waar de hogere droge zandgronden overgaan in lager gelegen delen met een nattere bodem. Op de kaart van 1850 op onderstaande afbeelding is dit ook duidelijk herkenbaar. De hogere dekzandgronden waren goed geschikt voor landbouw en werden dan ook volop gebruikt. De lager gelegen delen waren lange tijd onbruikbaar voor landbouw. De hoger gelegen gronden zijn door overerving in steeds kleinere kavels verdeeld waardoor ze op de kaart goed herkenbaar zijn. Het beginnende dorp centreert zich vooral rond de kerk en de korenmolen die toen nog aan de westzijde van het dorp gelegen was.
In 1900 is de spoorlijn tussen ‘s Hertogenbosch en Nijmegen op kaarten zichtbaar. Door de komst van de spoorlijn moest de korenmolen verplaatst worden waardoor deze niet meer aan de Molenstraat gelegen is. Het dorp breidt zicht verder uit, mede door de komst van het station. In eerste instantie vinden deze uitbreidingen plaats langs de bestaande doorgaande wegen zoals de Veldstraat en de Dorpstraat. Begin jaren ‘60 ontstaat een klein wijkje ten westen van de Dorpstraat en begin zeventiger jaren ontstaat ook tussen de Dorpstraat en de Veldstraat een nieuwe wijk. In 1980 is dit gehele gebied (m.u.v. de zijde langs de Heesterseweg) met woningbouw gevuld. De oostkant van de Veldstraat is, op wat lintbebouwing na, nog volledig in gebruik als landbouwgrond. Midden jaren ‘80 ontstaat ook bebouwing op de hoek van de Heesterseweg en Veldstraat. Het betreft hier dan voornamelijk bedrijvigheid. Rond deze tijd worden ook delen aan de oostzijde van de Veldstraat bebouwd en zodoende ontstaat de wijk rondom de Elzendreef. De laatste 20 jaar heeft nieuwbouw voornamelijk aan de westzijde (Den Oven) en de noordzijde (de Ing e.o.) plaats gevonden.



1850


1900



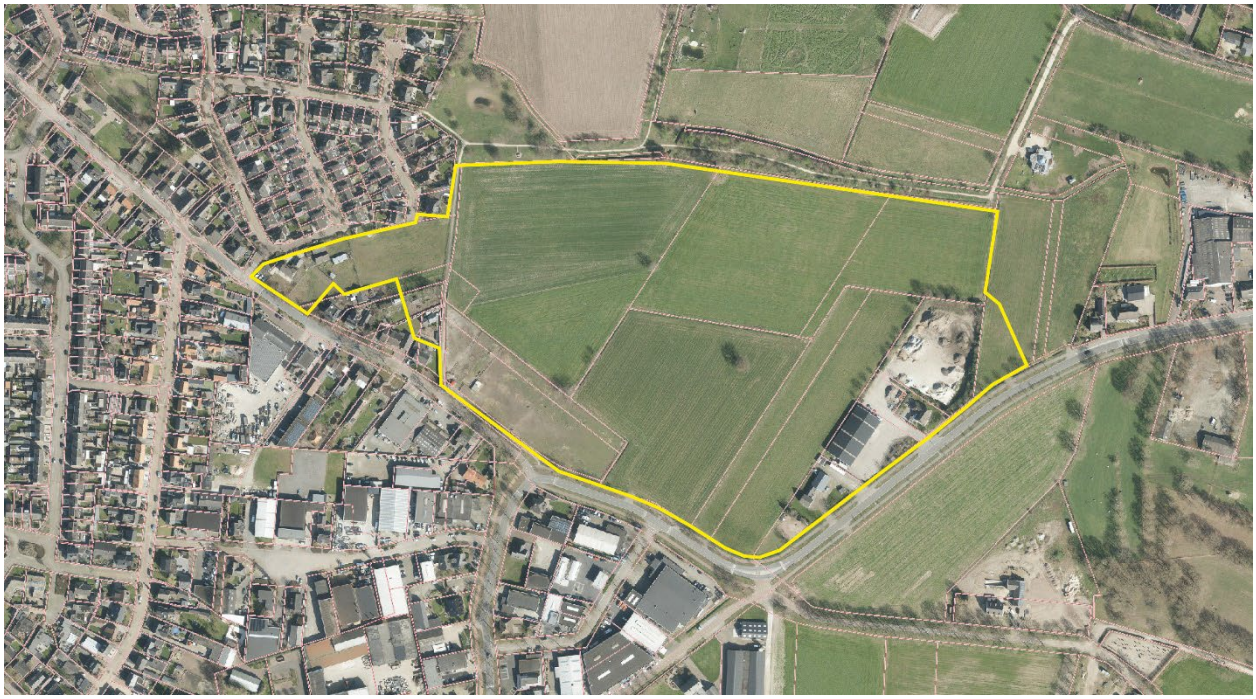
1970



1980

Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van Geffen op de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied. De locatie wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Veldstraat. Dit is een historisch gegroeid bebouwingslint met voornamelijk woningen. De Veldstraat vormt de verbinding met het centrum van Geffen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Heesterseweg. Deze weg is een belangrijke, directe verbindingsweg met Oss. Verspreid langs de Heesterseweg liggen enkele vrijstaande woningen en bedrijven met een bedrijfswoning. Ten zuiden van het plangebied ligt aan de overkant van de Veldstraat en Heesterseweg het bedrijventerrein van Geffen.
Aan de noordzijde vormt de Middelveldsche waterloop de grens van het plangebied. Deze waterloop met aanliggend wandelpad (Ivo van Dintherpad) doorsnijdt het agrarisch gebied tussen de Veldstraat-Heesterseweg (in het zuiden en de Leiweg (in het noorden). De molen “Zeldenrust” (ten noordwesten van het plangebied) en het bijenteeltmuseum-imkerij (aan de noordoostzijde van het plangebied) zijn bijzondere elementen in dit agrarisch gebied. De verder ten noorden van het plangebied gelegen Leiweg wordt gekenmerkt als een landelijke weg met een veelheid aan berken en enkele (nieuwe) lintwoningen en boerenbedrijven.
Aan de westzijde vormt de woonbebouwing aan de Acaciastraat en Berkenboog de directe begrenzing van het plangebied.



Luchtfoto bestaande situatie plangebied

Het plangebied zelf bestaat in de bestaande situatie grotendeels uit weilanden en akkers met hier en daar een solitaire boom. Het vroegere, kleinschalige kampenlandschap met houtsingels en bomenrijen heeft hier door ruilverkaveling een flinke schaalvergroting ondergaan. In het zuidoostelijk deel van het plangebied, aan de Heesterseweg, zijn twee transportbedrijven gevestigd. Verder maken nog enkele particulieren percelen aan de westzijde deel uit van het plangebied. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

Bij de planontwikkeling voor deze woningbouwlocatie is gestart met een visie voor een groter gebied; het gebied tussen de Leiweg, Heesterseweg, Veldstraat en de bestaande dorpsrand, etc. Mede op basis van een omgevingsdialoog is deze gebiedsvisie tot stand gekomen. De volledige gebiedsvisie, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 8 juli 2021,is toegevoegd als bijlage 20. Daarbij is de centrale groenzone het leidende en verbindende element. De centrale groene zone strekt zich uit van het gebied rondom de molen, via de Middelveldsche Waterloop en het Ivo van Dintherpad tot aan het gebied rondom het bijenteeltmuseum-imkerij. Hier zal geen nieuwe bebouwing plaats vinden. Het gebied ten zuiden van het Ivo van Dintherpad is aangewezen als woningbouwlocatie.

Met voorliggend plan kunnen circa 310 woningen gerealiseerd worden. Op onderstaande afbeelding is een beeld gegeven van het (totale) stedenbouwkundige plan.



Stedenbouwkundig plan totale plangebied

De beschrijving van het plan is opgedeeld in 4 deelgebieden, zie navolgende afbeelding.
De gemeente Oss heeft de planontwikkeling voor woningbouw in Geffen in eerste instantie opgestart voor deelgebied 1. Gedurende het ontwikkelen van het plan zijn de deelgebieden 2, 3 en 4 erbij betrokken. Hierdoor kan een betere aansluiting van de nieuwe woonbuurt op de omgeving worden gerealiseerd. In deelgebied 1 kunnen 275 woningen gebouwd worden. In de overige deelgebieden gaat het om gezamenlijk 35 woningen.



Plangebied met vier deelgebieden

<u>Deelgebied 1</u>

Op basis van de gebiedsvisie is voor deelgebied 1 een stedenbouwkundig plan opgesteld.



Stedenbouwkundig plan deelgebied 1

Het uitgangspunt bij dit stedenbouwkundig plan is om een sterk landschappelijk raamwerk neer te zetten waarbinnen flexibel en gefaseerd de gewenste woningen gerealiseerd kunnen worden. Voorgaande afbeelding toont een uitsnede van het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan kan in de praktijk nog een wat andere invulling krijgen waarbij de hoofdopzet echter overeind blijft.

In de gebiedsvisie speelt de centrale groenzone een belangrijke rol. Het realiseren van goede verbindingen en relaties tussen het nieuwe woongebied en deze groenzone is een uitgangspunt vanuit de gebiedsvisie. Het woongebied is daarom opgedeeld in drie woonbuurten die door een tweetal brede, groene aders van elkaar ‘gescheiden’ zijn. Hierdoor ontstaan kleinere woonbuurten die ook beter aansluiten bij de dorpse sfeer van Geffen dan één grotere woonwijk. De groene dooraderingen verwijden en openen zich naarmate ze dichter bij de centrale groenzone komen. Hier hebben ze ook een natuurlijk karakter en is er meer ruimte voor water. Het bestaande groen / de bestaande natuur wordt zo de nieuwe buurt ingetrokken. Meer in zuidelijke richting zullen de groenstroken wat gecultiveerder zijn. Binnen de in noord-zuidrichting gelegen groenstroken liggen ook paden voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). Deze sluiten aan op de bestaande straten en paden in de omgeving. Hierdoor ontstaan mogelijkheden voor ommetjes of kunnen bestaande wandelroutes (Ivo van Dintherpad) verbeterd en uitgebreid worden. Verder biedt het verknopen van bestaande fietsverbindingen kansen om het fietsgebruik te stimuleren. Zo is het wenselijk om de snelfietsroute F59 komende vanuit het station Oss door het plangebied heen te verbinden met de fietsroutes (knooppunt 31) ten zuiden van Geffen. Het autoverkeer is binnen deze groenstroken beperkt.
De groene aders dienen ook als ruimte voor (tijdelijke) waterberging en ten behoeve van natuurlijke speelgelegenheid of speelplekken. De vormgeving van de groenzones wordt afgestemd op het vroegere kampenlandschap en het besloten karakter van de zandrug.

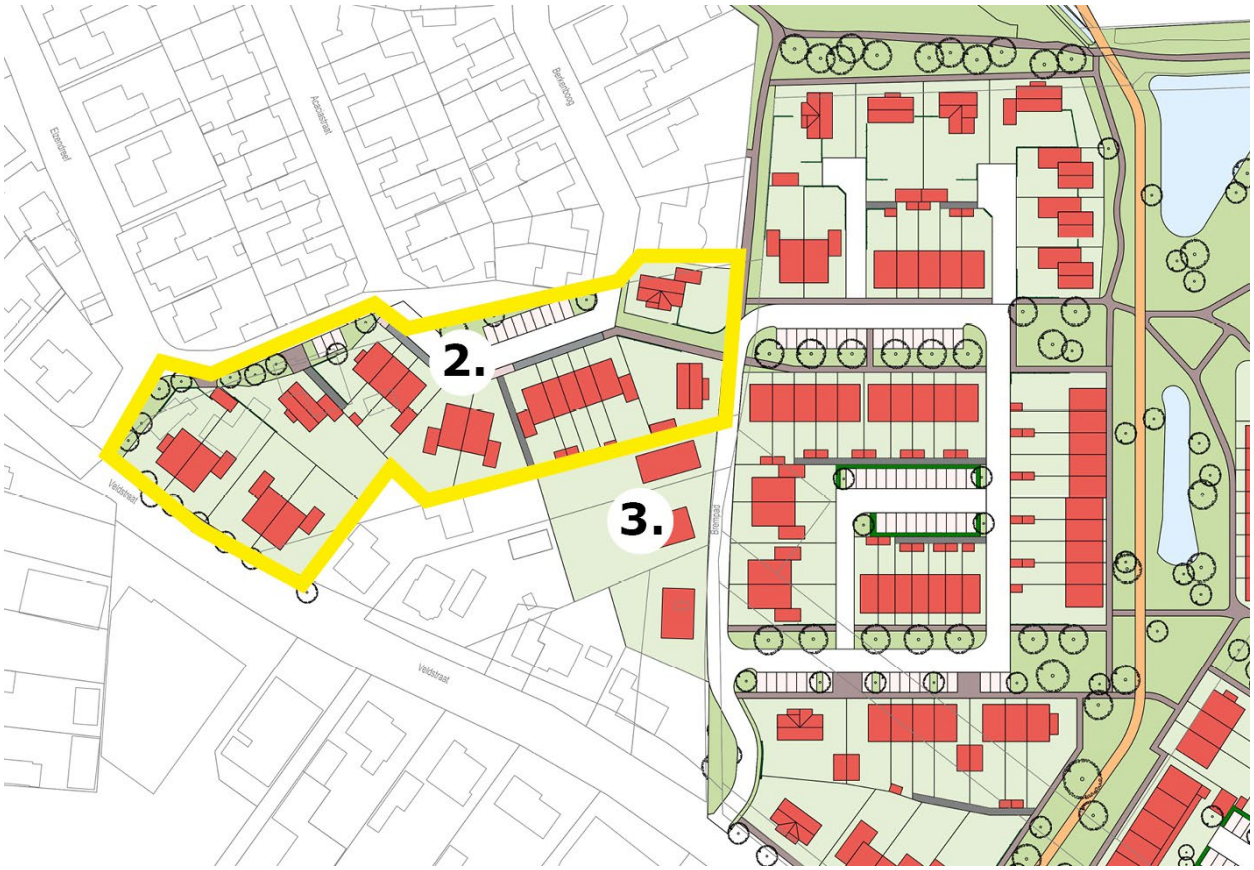
De nieuwe woonbuurten worden direct op de bestaande hoofdwegenstructuur ontsloten. De westelijke buurt sluit aan op de Veldstraat, de twee overige buurten worden via twee aansluitingen op de Heesterseweg ontsloten. Voor langzaam verkeer zullen ook doorgaande verbindingen tussen de buurten onderling gerealiseerd worden.

De woonbuurten hebben een herkenbare samenhang (in bouwstijl) maar kunnen onderling verschillen om zo de identiteit van de eigen buurt te benadrukken. Qua stijl zal aangesloten worden bij het dorpse karakter van Geffen. Het is wenselijk om de bebouwing zo veel mogelijk met de voorzijde richting de groene aders te positioneren. Zo kan er een optimale relatie/wisselwerking tussen de woonbuurten en het groen ontstaan en draagt het groen bij aan de sociale samenhang tussen de verschillende buurten.
Qua bouwhoogte zullen de woningen moeten passen bij de dorpse schaal van Geffen. Verder moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van molen “Zeldenrust”. In de basis bedraagt de hoogte maximaal twee bouwlagen met kap. In de situering van de daken wordt de mogelijkheid voor zonnepanelen en andere duurzaamheidsaspecten nadrukkelijk meegewogen.

In totaal zullen er circa 275 woningen gerealiseerd gaan worden. De woningen zijn onderverdeeld in diverse typen en prijscategorieën. Het gaat veelal om een mix van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Daarnaast voorziet het plan op beperktere schaal ook in woonwagenwoningen, appartementen en patio’s.

Deelgebied 2

Deelgebied 2 betreft het adres Veldstraat 30 (met woning en cafetaria) en een daarachter gelegen, onbebouwd weiland. Voor het gedeelte van het weiland is in het geldende bestemmingsplan (Kom Geffen - 2016) al een woonbestemming met bouwvlakken opgenomen als afronding van de aangrenzende woonbuurt (woonstraten Berkenboog, Acaciastraat en Elzendreef). Betreffende woningbouwmogelijkheid is tot op heden echter niet ingevuld. Met het vrijkomen van de woning Veldstraat 30 en de bijbehorende cafetaria is de verkaveling van het perceel nu in zijn geheel opnieuw bekeken.
Ook is daarbij rekening gehouden met de aangrenzende woningbouwontwikkeling in deelgebied 1. De bestaande gebouwen (woning, cafetaria en bijgebouwen) zullen worden gesloopt.



Stedenbouwkundig plan deelgebied 2

Voorgaande afbeelding toont de nieuwe verkavelingsopzet van deelgebied 2. Aan de Veldstraat zijn vier halfvrijstaande woningen (tweekappers) voorzien. Deze woningen worden onderdeel van het bebouwingslint aan de Veldstraat. Door het slopen van de cafetaria ontstaat de mogelijkheid om hier een wat breder straatprofiel te realiseren. Zo ontstaat er vanuit de bestaande woonbuurt wat meer overzicht op de kruising Elzendreef-Veldstraat.
Het gebied achter de woonpercelen aan de Veldstraat wordt ingevuld met een mix van rijwoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Deze woningen vormen een afronding van de bestaande woonbuurt. De Berkenboog wordt hiertoe in een boog doorgetrokken en aangetakt op de Acaciastraat. Het gaat om in totaal 17 woningen. De hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen hebben ieder parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor de tussenwoningen wordt er voldoende parkeerruimte in openbaar gebied aangelegd. Door het maken van een langzaam verkeersverbinding naar het Brempad worden de bestaande woonbuurt en de nieuwe woonbuurt (’t Veld) met elkaar verbonden.

Deelgebied 3

Dit deelgebied betreft een aantal particuliere perceelgedeelten die grenzen aan en ontsloten worden op het Brempad. Deze perceelgedeelten zijn nu in gebruik als achtertuinen bij bestaande woningen aan de Veldstraat.

De ontsluiting van de westelijke woonbuurt in deelgebied 1 is voorzien op de huidige plek van het Brempad. Dit pad zal hiervoor worden opgewaardeerd tot straat waaraan ook een aantal woningen worden gesitueerd. Deze ontwikkeling in deelgebied 1 maakt het vanuit ruimtelijk oogpunt logisch om ook op de particuliere perceelgedeelten in deelgebied 3 woningen te ontwikkelen. Hierdoor wordt de bestaande ‘achterkant’ omgezet naar een ‘voorkant’ en ontstaat een woonstraatje met aan weerszijden woningen. De woningen worden ontsloten op de nieuwe woonstraat (Brempad) die uitkomt op de Veldstraat. Parkeren gebeurt op eigen terrein.



Stedenbouwkundig plan deelgebied 3

Deelgebied 4

In dit deelgebied liggen twee transportbedrijven aan de Heesterseweg. Vanuit milieutechnisch oogpunt vormen deze bedrijven een beperking voor de aangrenzende woningbouwontwikkeling. Bovendien maakt de aanwezigheid van deze bedrijven het hierdoor lastig om het woongebied op een vanzelfsprekende manier aan te sluiten op de omgeving. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het dan ook logisch om betreffend deelgebied mee te nemen in de woningbouwontwikkelingen van ’t Veld.



Stedenbouwkundig plan deelgebied 4

De bestaande bedrijven worden gesaneerd en de bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van één van de twee bedrijfswoningen. In dit deelgebied zijn vervolgens 16 nieuwe (half)vrijstaande woningen voorzien. Navolgende afbeelding toont de verkavelingsopzet van deelgebied 4.
Een aantal woningen is gesitueerd aan de Heesterseweg. Zij krijgen een uitritaansluiting op de Heesterseweg en gaan onderdeel uitmaken van het bebouwingslint. Een aantal woningen is gepland achter de woningen aan de Heesterseweg. Zij maken deel uit van de nieuwe aangrenzende woonbuurt in deelgebied 1 en worden via een nieuwe straat ontsloten. Tot slot zijn er nog een paar woningen voorzien die de entree tot de nieuwe woonbuurt (vanaf de Heesterseweg) begeleiden. Parkeren gebeurt op eigen terrein.

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.

Planspecifiek
Voorliggend plan maakt de realisering van circa 310 woningen mogelijk. Het voorliggende plan is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en moet dus verantwoord worden vanuit de huidige behoefte. De planlocatie grenst aan het bestaand stedelijke gebied van de kern Geffen. De ladderverantwoording is daarom gericht op de beschrijving van de behoefte en een motivering waarom de ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Behoefte
In paragraaf 4.4.3 en 4.4.4 wordt toegelicht dat er kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is aan de woningen uit voorliggend plan. Het programma is daarmee verantwoord vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking

Locatie
De ligging nabij het centrum en het gegeven dat het plangebied grenst aan de kern Geffen en voor een deel al omsloten is door stedelijke functies, maken het plangebied tot een aantrekkelijke locatie voor woningbouwontwikkeling. In de kern Geffen is niet voldoende ruimte om het beoogde programma te realiseren. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 4.4.4.

De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

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.

Planspecifiek
Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van het Barro.

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.

Planspecifiek
Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI. Het initiatief past daarmee binnen het beleid van de NOVI.

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

Planspecifiek
In dit plan wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming ten behoeve van woningbouw, zodat er in Geffen in de woningbehoefte kan worden voorzien. Hiermee wordt een gezonde, veilige en prettige leefomgeving gerealiseerd, zoals in de Omgevingsvisie wordt geambieerd.

Het initiatief past binnen de Brabantse 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.

Planspecifiek
Volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ligt de planlocatie grotendeels in het landelijk gebied (buiten bestaand stedelijk gebied) met de aanduiding Verstedelijking afweegbaar. Een duurzame stedelijke ontwikkeling ter plaatse van het zoekgebied Verstedelijking afweegbaar is voorstelbaar indien binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is, transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied. Bij de totstandkoming van dit plan is rekening gehouden met voorgenoemde aspecten:
- Geen ruimte binnen bestaand stedelijk gebied, zie paragraaf 4.4.4 verantwoording ladder voor duurzame verstedelijking.
- Transformatiemogelijkheden van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed. Dit is niet van toepassing voor het beoogde programma.
- Passend binnen de regionale afspraken, zie paragraaf 4.4.4 verantwoording ladder voor duurzame verstedelijking.
- Stedenbouwkundige en landschappelijke omgevingskwaliteit/duurzame afronding van stedelijk gebied. Voorliggend plan wordt landschappelijk ingepast, de wijze waarop wordt bepaald in het kader van de uitwerking van de plannen voor de vergunningsfase.

Daarnaast is in art 3.9 van de verordening bepaald dat "Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving" (lid 1). In lid 2 is bepaald dat het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd doordat dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of dat de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen (zie hieronder). Lid 4 bepaald dat ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b (regionale afspraken) geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Regionale afspraken ex afd 5.4 Regionaal samenwerken
In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte in werking getreden. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. Na een evaluatie in 2014 – 2015 is op 2

december 2015 een aangepast afsprakenkader vastgesteld. Kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied. Het betreft in dit plan een planmatige stedelijke ontwikkeling. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen dient er sprake te zijn van een storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in een vastgesteld landschapsversterkend project. De basisinspanning voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, in zoekgebied voor verstedelijking is een vaste afdracht per m2, te stellen op 1% van de uitgifteprijs.
De besteding van de Reserve fysieke verbetering kwaliteit leefomgeving is vastgelegd in de Nota Kostenverhaal 2022. Eén van deze bestedingen is een storting in de reserve groenfonds landelijke gebied voor een totaal bedrag van € 1,3 miljoen (Dit bedrag is dus afkomstig uit de Reserve fysieke verbetering kwaliteit leefomgeving). De besteding hiervan is geoormerkt voor het plan Groen, Blauw en Natuur.
Dit totaal plan voor de gemeente Oss is in voorbereiding. De gebiedsvisie 't Veld wordt betrokken bij de uitwerking van de gebiedsvisie Geffen-Oss en/of maakt mogelijk deel uit van het plan Groen, Blauw en Natuur. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.9 van de verordening.

De reserve groenfonds landelijke gebied wordt jaarlijks in de nota reserves geactualiseerd. In deze reserve worden zowel de inkomsten als de bestedingen vastgelegd. De nota reserves wordt gelijktijdig met de Programmabegroting jaarlijks in november aan de gemeenteraad voorgelegd. Bij de jaarrekening wordt gerapporteerd over de stand van zaken.

4.4 Gemeentelijk beleid

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

In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:
- het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de woonmilieus;
- het verhogen van de leefbaarheid in de wijken en de kernen;
- het voorzien in de woningbehoefte, met name voor ouderen en jongeren;
- het verhogen van de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus;
- het vasthouden van de huishoudens met de hogere inkomens.

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

Planspecifiek
Met het plan worden nieuwe woningen toegevoegd aan de kern Geffen. Hiermee worden de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus verhoogd. In paragraaf 4.4.4 is gemotiveerd dat het plan voorziet in de woningbehoefte van de kern Geffen en de gemeente Oss. Het initiatief past daarmee in het beleid van de structuurvisie.

4.4.2 Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015
De gemeente Oss heeft een omvangrijk buitengebied. In de afgelopen jaren zijn de buitengebieden van Oss, Lith en Geffen samengevoegd. Voor de afzonderlijke buitengebieden waren al structuurvisies opgesteld. Het is belangrijk dat de gemeente een integrale visie heeft op het totale buitengebied van de gemeente Oss. Deze visie is samengekomen in de 'Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015'. Het

plangebied van deze structuurvisie is het totale buitengebied van de gemeente Oss, met uitzondering van motorcrosscircuit Nieuw-Zevenbergen en vakantiepark Herperduin. De structuurvisie biedt de juridische basis voor financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

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

- Een vitaal buitengebied, waar een goed evenwicht is tussen alle aanwezige functies zoals landbouw, toerisme, recreatie, natuur, water en wonen
- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor verscheidenheid, ruimte en landelijkheid
- Een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal, komgebied, dekzandrand en de zandrug
- 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.

Planspecifiek
Voorliggend plan gaat gepaard met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een bijdrage in een landschapsfonds (zie paragraaf 4.3.3). De Structuurvisie Buitengebied Oss biedt de juridische basis voor financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.4.3 Wonen

De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. De woonvisie 2020 bestendigt de visie en ambities uit de Woonvisie 2013 en plaatst deze in het 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.

4.4.4 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss, 2020. Er vindt periodiek een strategische afwegingen 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 en ontwikkelingen. In 2021 is de ambitie voor de omvang van de Osse woningbouwprogrammering tot 2035 bijgesteld (Rapportage Taskforce Versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen wonen Oss, 2021). De verhoogde ambitie voor woningbouwprogrammering speelt in op de oplopende tekorten op de woningmarkt, de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken en de noodzaak om tussentijdse vertraging bij planontwikkeling of planuitval op te vangen.

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering 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.
- Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen van ca. 15% tot 2035. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woonfunctie versterken en woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstellingen vanuit de Woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke

bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. 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[1]. 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 en de versterking van Oss als woongemeente.
- 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 plan-capaciteit. 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.

Verantwoording Wonen

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw in dit bestemmingsplan vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen, regionale afspraken en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ontwikkeling van het programma voor woningbouw in dit bestemmingsplan is nadrukkelijk afgestemd op de uitgangspunten van de Woonvisie Oss 2020 en PFM Wonen Oss, zoals eerder weergeven. Ook is rekening gehouden met de kaders vanuit de provincie en de regionale afspraken.

Het plan
Dit bestemmingplan maakt de ontwikkeling van een nieuw woongebied aan de oostkant van Geffen mogelijk, direct aansluitend op de bestaande dorpse structuur, tussen de Veldstraat en de Heesterseweg. Het totale plangebied omvat circa 310 woningen, in 4 deelgebieden.
In het grootste deelgebied is de projectmatige ontwikkeling van circa 275 woningen voorzien in een gedifferentieerde samenstelling. In lijn met de Woonvisie Oss 2020 kent dit plandeel de volgende programmering als uitgangspunt (vastgelegd in anterieure overeenkomst)

- 30% betaalbare huur (waarvan 20% sociale huur en 10% middeldure huur)
- 50% betaalbare koop (waarvan 15% goedkoop en 35% middeldure koop)
- 20% dure koop (vanaf NHG-grens)

Met het oog op de behoefte van kleine huishoudens en ouderen streven we naar 40% nultreden woningen of aanpasbare woningen (optie gelijkvloers wonen). Deels zijn dit appartementen, maar ook grondgebonden woningen zoals patio's of aanpasbare woningen. Daarnaast is het programma ook gericht op specifieke doelgroepen, onder andere met de mogelijke toevoeging van woonwagenstandplaatsen en een CPO-ontwikkeling voor starters.
In samenhang en wisselwerking met de projectmatige ontwikkelingen worden 3 kleine deelgebieden (her)ontwikkeld, waaronder de sanering van 2 bedrijven in het buitengebied, actualisering van een reeds bestaand kleinschalig woningbouwplan en incidentele benutting mogelijkheid tot verdichting van

[1] Onder andere het regionaal perspectief op bouwen en wonen (2019) en de Regionale Woningmarktmonitor 2018, het Regionale Woningmarktonderzoek (2019).

bestaande woonpercelen. Gezamenlijk is hier de ontwikkeling van circa 35 koopwoningen voorzien, waaronder 15 zelfbouwkavels, 8 betaalbare koop en 12 dure koop.
Het totale plan van 310 woningen kent daarmee een zeer gevarieerde samenstelling naar zowel woningbouwtype, eigendomsvorm als prijscategorieën. Qua woonmilieu wordt in een groene setting aangesloten bij het dorpse karakter van Geffen. Uitgangspunt voor de woningbouw van ’t Veld is duurzaamheid, zowel energetisch, klimaatadaptief en natuur-inclusief als gericht op levensloopbestendigheid (geschikt voor ouderen).

Regionale kader woningbouw
Vanuit de provinciale Interim Omgevingsverordening en de bestuurlijke afspraken in het regionale bestuurlijke overleg Wonen (subregio noordoost Brabant-west) 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. De meest actuele provinciale prognose is van september 2020.

Voor de subregio Noordoost-Brabant West (waartoe Oss behoort) is bestuurlijk een regionaal perspectief wonen vastgesteld (geactualiseerd op december 2020). Daarin bepaalt de subregio haar hoofdkoers voor wonen en zijn nadere afspraken gemaakt over afstemming van de woningbouwplannen. Onder andere is afgesproken dat de gemeenten ruim baan geven aan plannen voor wonen door inbreiding, herstructurering en transformatie. Deze plannen worden éénmaal per jaar gedeeld. Over uitbreidingsplannen, buiten bestaand stedelijk gebied moet regionale afstemming plaatsvinden. Dit geldt ook voor plannen die de opgave vanuit de prognose per gemeente overschrijden. Als uitgangspunt voor de omvang van de gemeentelijke opgave geldt de provinciale woningbehoefteprognose. In kwalitatief opzicht wordt een nadruk gelegd bij de betaalbare woningen, zowel koop als huur, wonen voor ouderen en een inzet op nieuwe woonvormen.
Het plan Geffen ’t Veld is in juli 2021 ter afstemming voorgelegd en akkoord bevonden in het regionale bestuurlijke overleg Wonen van de subregio noordoost Brabant-west.

Kwantitatieve woningbehoefte gemeente Oss
Per 1 januari 2020 zijn er ongeveer 40.300 woningen in de gemeente Oss. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose 2020 moeten er tot 2030 nog circa 5.200 woningen toegevoegd worden (exclusief vervangende nieuwbouw). Tot 2035 is volgens de prognose een totale toevoeging van circa 7.100 woningen nodig. De gemeentelijke programmering gaat uit van een verhoogde opgave met ca. 15% tot 2035. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken. In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningprogrammering afgezet tegen de plancapaciteit in Oss. (NB: het voorliggende plan voor de realisatie van circa 310 woningen in Geffen is nog niet opgenomen in de concrete plancapaciteit).

bandbreedte toevoeging woningen gemeente Oss

periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
2020 t/m 2024	2.749	3.114	2.650
2025 t/m 2029	2.440	2.805	469
2030 t/m 2034	1.915	2.280	22
Totaal 2020 - 2035	7.104	8.200	3.141

** inventarisatie juli 2021*

De totale concrete capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss bedraagt circa 3.150 woningen (actualisatie juli 2021). Dit is niet alleen de zogenaamde harde capaciteit (juridisch bindend,

opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen of bouwvergunningen), maar ook woningbouw in concrete plannen, die nog in procedure zijn. Ook de concrete mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Duidelijk is dat Oss nog een forse opgave heeft om de plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente uit te breiden binnen de kaders van de provinciale prognose. Daarom werkt Oss aan de (versnelde) planontwikkeling voor meerdere locaties in het stedelijke gebied en de landelijke kernen, waaronder het plan ’t Veld in Geffen.

De woningbehoefte in de kern Geffen

De woningbouwprogrammering in Oss is gebiedsgericht, zodat ingespeeld wordt op de woonbehoefte in de verschillende delen (kernenclusters) van de grote gemeente. Het zwaartepunt van de woningbouw ligt in de stedelijke zone van Oss langs de A59. Naast het stedelijke gebied Oss-Berghem zijn dit ook de kernen Geffen en Ravenstein.
Het plangebied ’t Veld ligt is een uitbreiding aan de oostkant van Geffen. Woningbouw op deze locatie is in eerste instantie gericht op de woningbehoefte van de kern Geffen. Voor Geffen wordt uitgegaan van een behoefte met een bandbreedte van 325 tot 430 woningen voor de periode 2020-2035. Uitgaande van een capaciteit van circa 110 woningen op inbreiding- en transformatielocaties binnen Geffen, is er al op korte termijn aanvullende plannen nodig. Onderstaande tabel geeft dit weer. Naar omvang past het voorliggende plan in de bandbreedte van de behoefte van het cluster Geffen tot 2035. Gezien de ligging van de planlocatie, op korte afstand van de stad Oss en de goede regionale ontsluiting (A59), is de verwachting dat deels ook in de urgente vraag vanuit het stedelijke gebied Oss-Berghem wordt voorzien.

bandbreedte toevoeging woningen Geffen

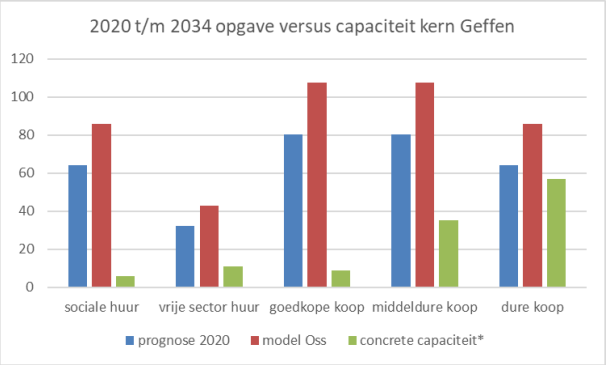
periode	prognose 2020	model Oss	concrete capaciteit*
2020 t/m 2024	130	166	118
2025 t/m 2029	118	155	0
2030 t/m 2034	73	109	0
Totaal 2020 - 2035	321	430	118

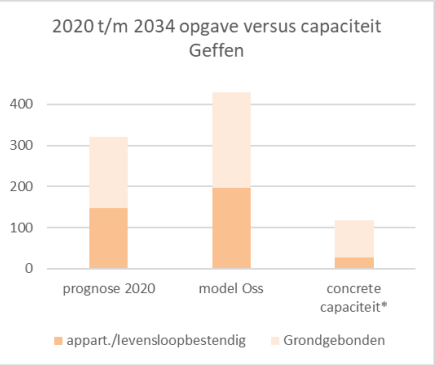
* inventarisatie juli 2021

De kwalitatieve behoefte

In de Woonvisie Oss 2020 en PFM Wonen Oss is er een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten, met een onderscheid naar woningtype, eigendomsvorm, woonmilieus en prijssegmenten[2]. De 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.). Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt er 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 toenemend aandeel appartementen of levensloopbestendige woningen. Belangrijk is ook de betaalbaarheid van wonen, met een blijvende behoefte aan betaalbare woningen (zowel koop als huur) en vrije sector huur. Dit is onder andere het gevolg van de sterk gestegen woningprijzen, de beperkte toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen.

[2] De prijssegmenten 2021 zijn als volgt: huur goedkoop, kale huur < liberalisatiegrens; huur middelduur, kale huur > liberalisatiegrens; koop goedkoop < € 229.500; koop middelduur, > € 225.000 < €355.000, koop duur > € 355.000. Deze prijsgrenzen zijn gekoppeld aan landelijke standaarden zoals de liberalisatiegrens en de NHG grens en zullen daarom per jaar meebewegen met deze landelijke standaarden.





Bovenstaande figuren geven de indicatieve behoefte voor het cluster Geffen weer versus de concrete plancapaciteit (bron PFM Wonen Oss, 2021). Zichtbaar is een tekort in alle woningsegmenten, met name in de betaalbare categorieën. Bij de programmering voor deelgebied 1 van ’t Veld is rekening gehouden met bovenstaande behoefteraming. Dit heeft geleid tot een gevarieerd woningbouwprogramma met een groot en divers programma betaalbare huur en koopwoningen, zoals eerder bij de planbeschrijving weergegeven.. Met de geschetste samenstelling voorziet het plan in de behoefte van verschillende doelgroepen, zowel in de huur als koop in verschillende woningtypen. Ook wordt er ingezet op zowel grondgebonden programma als levensloopbestendige/gelijkvloerse woningen (streven is 40%). Deels zijn dit appartementen, maar ook grondgebonden woningen zoals patio’s of aanpasbare woningen. Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende behoefte van oudere en kleinere huishoudens. Daardoor kan de nieuwbouw in ’t Veld ook de doorstroming binnen Geffen bevorderen Tegelijkertijd voorziet het plan ook in enkele specifieke behoeften, waaronder zelfbouwkavels, CPO-project voor starters en woonwagens.

Het plan Geffen ‘t Veld ligt buiten het bestaande stedelijk gebied
Het plangebied van Geffen ‘t Veld ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking en de provinciale kaders is daarom een verdere verantwoording nodig waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan woningen kan worden voorzien.

In het voorafgaande is aangegeven dat de concrete plancapaciteit voor woningbouw in de gemeente, en ook in de kern Geffen zeer beperkt is. Woningbouw in ’t Veld is vooral gericht op de behoefte vanuit de kern Geffen. Binnen het dorp zijn er nog maar weinig mogelijkheden voor inbreiding of herontwikkeling. Met name in de voorafgaande periode heeft er op grote schaal verdichting en herontwikkeling binnen de kern Geffen plaatsgevonden, met name in het centrum (Centrumplan Geffen). Andere concrete mogelijkheden binnen Geffen zijn in de eerder genoemde resterende plancapaciteit opgenomen (inventarisatie juli 2021). Onder andere zijn dit de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis en enkele winkels en de afronding van de woonwijk Verlengde De Run. Gezien de omvang van de woonopgave voor Geffen is uitbreiding buiten het bestaande dorp ook onvermijdelijk.

Conform de regionale afspraken is deze uitbreidingslocatie ook afgestemd in een bestuurlijk regionaal overleg en passend bevonden (portefeuillehoudersoverleg Wonen Noordoost-Brabant-West, juli 2021).

Conclusie
De ontwikkeling van circa 310 woningen aan de oostkant van Geffen in voorliggend plan sluit aan bij de woningbehoefte van gemeente Oss, en in het bijzonder het dorp Geffen, zowel naar omvang, als naar type woningen. Daarmee is het programma verantwoord vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking en sluit aan bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

4.4.5 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.

Planspecifiek

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. Daarmee gelden er vanuit het welstandsbeleid geen eisen voor het plan.

4.4.6 Beleid aan huis gebonden activiteiten

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

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

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.
Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m^2, andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen

van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

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.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het deelgebied ‘Dekzandrug’. Voor de dekzandrug geldt dat er gestreefd wordt naar het verduidelijken van de hoge ligging in het landschap. Dit kan met voorliggend plan door toepassing van opgaand groen, passend bij dit landschapstype (eik/beuk). Verder is het behoud van reliëfverschillen van belang. Bij de planontwikkeling voor onderhavig plan is gestart met een visie voor een groter gebied; het gebied tussen de Leiweg, Heesterseweg, Veldstraat en de bestaande dorpsrand, etc. De volledige gebiedsvisie is toegevoegd als bijlage 20. Daarbij is de centrale groenzone het leidende en verbindende element. De centrale groene zone strekt zich uit van het gebied rondom de molen, via de Middelveldsche Waterloop en het Ivo van Dintherpad tot aan het gebied rondom het bijenteeltmuseum-imkerij. Hier zal geen nieuwe bebouwing plaats vinden. Het gebied ten zuiden van het Ivo van Dintherpad is aangewezen als woningbouwlocatie. Door het leggen van verbindingen met omliggende percelen wordt het gebied verankerd met zijn omgeving en blijven ook de buitengebieden verbonden met de centrale groene zone. De verbindingen zijn niet alleen functioneel maar maken onderdeel uit van de hoofdstructuur. De deelgebieden passen zich hierop aan. Historisch gegroeide lijnen, percelen en verbindingen dienen als basis en inspiratie voor de verdere invulling. De landschappelijk inrichting zal verder vorm krijgen bij de nadere uitwerking van voorliggend plan in het kader van de vergunningsfase.

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.

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

<u>Afspraken kwaliteitsverbetering</u>
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.

Planspecifiek
De woningbouwontwikkeling Geffen ’t Veld betreft een planmatige, stedelijke ontwikkeling. Vanuit de grondexploitatie ’t Veld Geffen zal er door de gemeente Oss een storting worden gedaan in de Reserve fysieke verbetering kwaliteit leefomgeving van 1% van de uitgifteprijs (zie ook paragraaf 4.3.2).

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 Natuurtoets

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

Binnen Nederland zijn 166 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van deze gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante negatieve effecten' op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

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.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)
Sinds 1 juli 2021 is de Wsn samen met het bijbehorende Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van kracht. Deze regelgeving wijzigt de Wet en het Besluit natuurbescherming en moet voorzien in een nieuwe, structurele aanpak van de stikstofproblematiek.

5.2.2.1. Gebiedsbescherming

Voor de Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Activiteiten en ontwikkelingen die een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen hebben, zijn verboden.

Voor een plan geldt op grond van artikel 2.7 lid 1 van de Wet natuurbescherming dat bepalend is of het significante gevolgen kan hebben voor een (of meer) Natura 2000-gebied(en). Is dat het geval, dan dient het bestuursorgaan, onderscheidenlijk de aanvrager van de vergunning, bij de vaststelling van een plan met toepassing van artikel 2.7 Wnb, een passende beoordeling te maken, zoals bedoeld in artikel 2.8 Wnb.

In een toetsing wordt bepaald of er negatieve effecten kunnen optreden. Een eerste toetsing (voortoets) geeft aan of er negatieve effecten kunnen optreden en zo ja of deze van dien aard kunnen zijn dat de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kunnen komen. Indien dat het geval is, wordt een tweede toetsing verricht welke dieper ingaat op de mate van effect (passende beoordeling).

5.2.2.2. Soortenbescherming

De Wnb geeft kaders voor de bescherming van planten en dieren. Zo is het verboden om dieren te vangen of verwonden en om vaste rust- en verblijfplaatsen te vernielen. Dit is vastgelegd in drie vergelijkbare beschermingsregimes voor soorten. Indien deze verbodsbepalingen overtreden worden, is er een ontheffing nodig.
Voor ieder ruimtelijk plan is het verplicht om te toetsen of deze leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn verkennende ecologische onderzoeken uitgevoerd. Het betrof drie onderzoeken in de periode 2020-2021 voor drie deelgebieden: het noordelijke, zuidelijke en oostelijke deel. Om een actueel volledig beeld te krijgen, is er door Blom Ecologie in juli 2022 voor het gehele gebied één nieuwe quickscan uitgevoerd waarin de eerdere rapporten zijn samengevoegd en een nieuw veldbezoek heeft plaatsgevonden. Deze rapportage is bijgevoegd als bijlage 17. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit gebied ligt op circa 10,2 km kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling (realiseren woningen, gasloos gebouwd) en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten op het gebied van trillingen, licht en geluid, worden uitgesloten. Om het effect van stikstofuitstoot door het plan te bepalen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage hiervan is toegevoegd als bijlage 3. Hierbij is uitgegaan van 310 woningen. Voor de volledigheid is het effect van de realisatiefase (aanlegfase) ook in beeld gebracht. Geconcludeerd wordt dat de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkelingen zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toeneemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming

Uit de nieuwe quickscan Wnb blijkt dat er aanvullend onderzoek plaats dient te vinden naar de aan- of afwezigheid van steenmarter, kleine materachtige, das, boom- en gebouwenbewonende vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Voor vleermuizen, huismus en gierzwaluw geldt dat dit onderzoek enkel plaats dient te vinden ten behoeve van de sloop van de woningen aan de Veldstraat 30 en Heesterseweg 35. Meer specifiek geldt dat voor de houtwal aan de noordzijde van het plangebied een beoordeling is gemaakt in de nieuwe quickscan. Hieruit blijkt dat, doordat de aanwezige groenstrook behouden blijft, er enkel maatregelen getroffen dienen te worden om negatieve effecten op een mogelijk aanwezige essentiële vliegroute voor vleermuizen te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, dient hier aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Mogelijk blijkt hieruit dat de groenstrook een essentiële functie vervult voor vleermuizen en dient hiervoor een ontheffing te worden aangevraagd.
Verder blijkt uit de nieuwe quickscan, waarin een uitgebreide beoordeling is gemaakt voor uilen en andere jaarrond beschermde roofvogelsoorten, dat er geen nest- of rustplaatsen aanwezig zijn van de steenuil of kerkuil en dat het aan geschikte habitatonderdelen binnen de planlocatie ontbreekt. Negatieve effecten op deze soorten kunnen derhalve uitgesloten worden.
Voor de das, kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) en de steenmarter is in de periode mei – juli 2022 aanvullend onderzoek uitgevoerd naar hun aanwezigheid in het zuidelijke en oostelijke deel van het plangebied.(zie bijlage 1 en 2 Aanvullend onderzoek ecologie Geffen ’t Veld Zuidoost door Blom

Ecologie, 22 juli 2022 projectnummer 2022-0562). Hieruit komt naar voren dat tijdens het onderzoek geen individuen en/of sporen van deze soorten zijn aangetroffen binnen het plangebied. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt derhalve niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming en een ontheffing in het kader van die wet is derhalve niet nodig. Voor het noordwestelijk deel dient er nog aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Indien uit het vervolgonderzoek zou blijken dat er een ontheffing Wnb aangevraagd dient te worden, komt uit genoemd onderzoek van Blom Ecologie naar voren dat er geen reden is om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen van de Wet natuurbescherming niet verkregen zouden kunnen worden.

De uitvoerbaarheid van het plan voor ecologie is hiermee aangetoond.

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*

5.3.3 Archeologietoets

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is aan het bestemmingsplangebied een hoge 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

Met voorliggend plan wordt de drempelwaarde voor onderzoek overschreden. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor deelgebied 1 (grotendeels) en deelgebied 2. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 4. Hierin wordt geconcludeerd dat de archeologische verwachting in deelgebieden met een hoge en lage verwachting is onder te verdelen. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt aanbevolen om in de gebieden met een hoge verwachting een inventariserend veldonderzoek, karterende/waarderende fase uit te voeren (in de vorm van een proefsleuvenonderzoek). Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 5. Naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek is het in bijlage 4 onderzochte gebied vrijgegeven. De dubbelbestemming voor archeologie komt hier te vervallen. Gezien de beperkte omvang van deelgebied 3 en de ligging tegen het gebied waarvoor een lage verwachtingswaarde is geconstateerd in het onderzoek, is de lage verwachtingswaarde ook van toepassing voor deelgebied 3. De archeologische dubbelbestemming vervalt in de gebieden met lage verwachting. Hierover heeft de gemeente Oss een selectiebesluit genomen en het advies uit het proefsleuvenonderzoek overgenomen. Archeologisch vervolgonderzoek is daarmee niet noodzakelijk. In het gebied geldt echter wel een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische resten. Dit zal als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning.
Voor deelgebied 4 van het plangebied, en het aangrenzende perceel D342, wordt de archeologische dubbelbestemming overgenomen, omdat hier door de aanwezige bebouwing en bedrijfsvoering in de huidige situatie geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

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.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect archeologie.

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 de Erfgoedvisie Oss 2021 'Toekomst voor O(n)ss Erfgoed. Om zuinig en trots op te zijn en om door te vertellen". In deze visie beschrijven we onze ambitie met betrekking tot erfgoed. We benoemen daarbij vijf actielijnen: beschermen, beheren, behouden, beleven en betrekken, waarlangs we onze ambitie willen realiseren. Ook lichten we toe welke rol(len) we per actielijn zien voor de gemeente en welke voor het erfgoedveld.
Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. 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.

Planspecifiek
Het plangebied betreft in de huidige situatie een paardenweide en agrarische maisakker en de bestaande bebouwing van de bedrijven is niet cultuurhistorisch waardevol. In het plangebied liggen geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Het plangebied ligt voor een deel wel binnen de Molenbiotoop van de molen Zeldenrust (grondzeiler) aan de Elzendreef 5A. Deze molen staat op circa 290 meter afstand ten noordwesten van de dichtstbijgelegen grens van het plangebied. Met de waarde van deze molen dient vanuit historisch perspectief rekening gehouden te worden. Bij deze bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang voor deze molens (vrije wind toetreding), zodat de molen kan blijven draaien. Het opnemen van een vrijwaringszone rondom de molen waarbinnen maximale bebouwingshoogten worden voorgeschreven, zorgt voor een bescherming van de wind toetreding tot de molen.

Voor de exacte bepaling van de maximale bouwhoogten is de in het boekwerk ‘De Hollandsche Molen 1999’ van de gelijknamige vereniging opgenomen formule gehanteerd. Aan de hand van enkele variabelen, waaronder de afstand tot de molen, kan door middel van deze formule berekend worden wat de maximale bouwhoogten binnen de molenbiotoop zijn. De molenbiotoop geldt, volgens voornoemd boekwerk, voor een gebied met een straal van 400 meter rond de molen, omdat daarbuiten de invloeden van bebouwing op de windvang van de molen minimaal zijn. Extreem hoge bebouwing direct buiten deze invloedscirkel van 400 meter kan toch voor extra hinder in de windvang zorgen, maar wordt hier verder buiten beschouwing gelaten aangezien dergelijke bouwhoogten in dit plan niet voorkomen.

De toegestane maximale bouwhoogte hangt af van de afstand tot de molen, het onderste punt van de verticale wiek en de met de molenbiotoopformule bepaalde biotoopnorm. De hoogte van het onderste punt van de verticale wiek is de ondergrens. Afhankelijk van het type molen en de hoogte van de askop (kruispunt van de wieken) strekt deze ondergrens zich minimaal 100 meter rond de molen uit. Bij hoge stellingmolens is deze zone waar de ondergrens geldt groter. Hoe hoger de stelling is, hoe verder van de molen het punt ligt waar bebouwing hoger mag zijn dan de stellinghoogte (ondergrens). Na de zone waar de ondergrens van toepassing is, geldt een opgaande lijn die met de molenbiotoopformule wordt bepaald waarbij bebouwing geleidelijk hoger mag zijn.

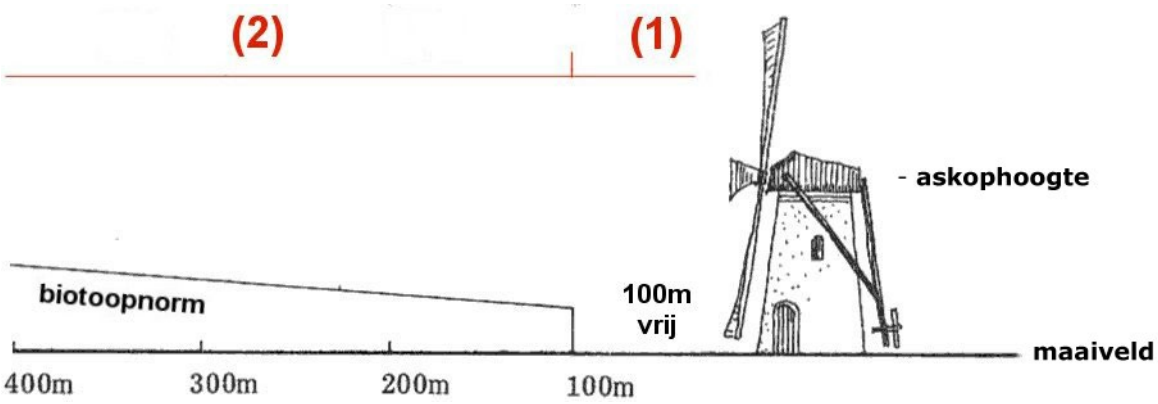
Afhankelijk van het type molen zijn er twee of drie criteria waaruit de toegestane bouwhoogte binnen de molenbiotoop wordt bepaald:
1. 100 meter bebouwingsvrije zone rond een molen. In geval van een stellingmolen mag wel gebouwd worden en geldt het stellingniveau van de molen als maximale bouwhoogte (ondergrens);
2. Vanaf 100 meter de met de molenbiotoopformule berekende norm;
3. In afwijking van criteria 1 en 2 kan het in geval van een hoge stellingmolen zijn dat de biotoopformule een hogere bouwhoogte dan de stellinghoogte (ondergrens) pas toelaat die verder dan 100 meter van de molen begint.

Ter verduidelijking van het voorgaande volgt een nadere toelichting in woord en beeld.

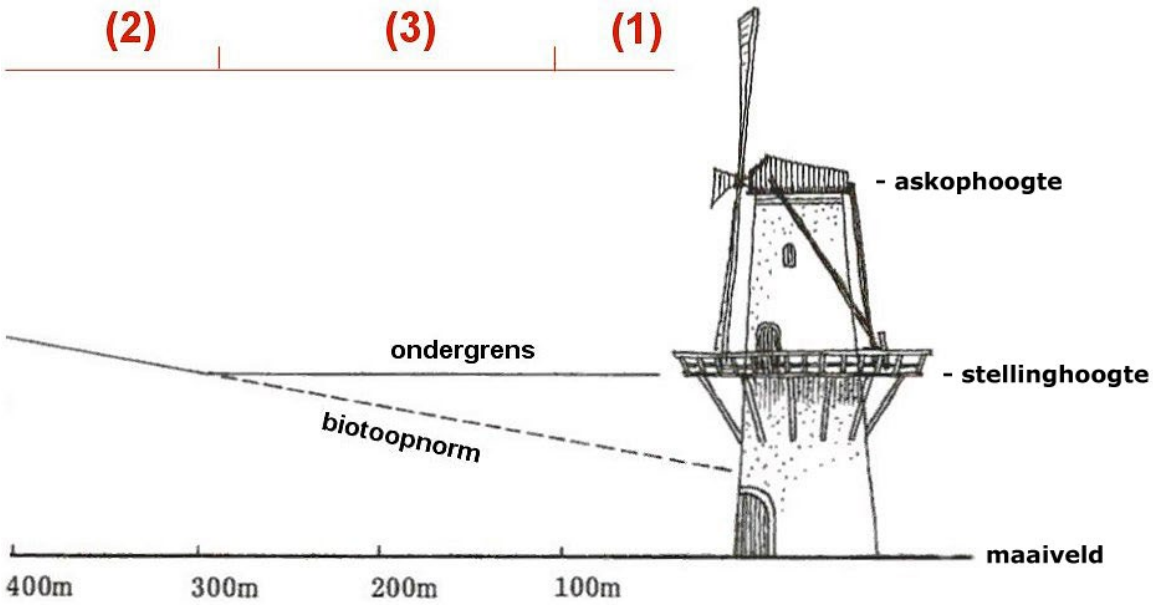
Volgens de molenbiotoopnormen van de Hollandsche Molen moet de eerste 100 meter rond een molen vrij zijn van obstakels. Dit is het eerste criterium. In het geval van een verhoogde molen, zoals een stellingmolen, geldt dat obstakels de eerste 100 meter lager moeten zijn dan het niveau van het laagste punt van de onderste wiek in verticale stand, ofwel kort, de ondergrens. Bij grondzeilers zal het maaiveld deze ondergrens vormen, bij stellingmolens is dit het stellingniveau. Zie (1) in de navolgende figuren.

Het tweede criterium is een toegestane hoogte berekend op basis van een bepaalde afstand van de molen, de lengte van de wieken en de eventueel aanwezige stelling. Met de molenbiotoopformule van de Hollandsche Molen kan de toegestane hoogte op een bepaalde afstand van de molen worden berekend en vormt een opgaande lijn vanuit de molen gezien. Zie (2) in de navolgende figuren.

Bij toepassing van het tweede criterium kan een complicatie optreden in geval van verhoogde molens zoals stellingmolens. Afhankelijk van de hoogte van het stellingniveau en de lengte van de wieken, begint deze norm onder het niveau waarop de wieken draaien en komt deze op een bepaalde afstand van de molen pas boven het stellingniveau uit. Wanneer de afstand van het punt waarop de met de molenbiotoopformule berekende norm boven het stellingniveau komt verder dan 100 meter van de molen ligt, dan wordt in het gebied vanaf 100 meter tot dit punt ook het stellingniveau als ondergrens aangehouden. Zou men dit criterium niet toepassen, dan zou de formule een maximale bouwhoogte kunnen opleveren die onder het stellingniveau zou kunnen liggen terwijl bouwen tot aan de stellinghoogte met het oogpunt ter bescherming van de windvang altijd aanvaardbaar is. Zie (3) in het navolgende figuur en de stippellijn “biotoopnorm”.



Samenstelling van de toegestane hoogte voor de beoordeling van de biotoop (grondzeiler)



Samenstelling van de toegestane hoogte voor de beoordeling van de biotoop (stellingmolen)

De formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte luidt als volgt:
H(max) = (X/n) + c * z + NAP(maaiveld molen). Daar het plaatselijk maaiveld van de molen kan verschillen met dat van het maaiveld van het te bouwen object, wordt de uitkomst opgeteld met de NAP hoogte van het plaatselijk maaiveld van de molen.

Deze formule kan ook als volgt geschreven worden;
X = n(H – c * z).

Waarbij geldt dat:

H(max):	Maximale bebouwingshoogte ten opzichte van NAP (de bebouwingshoogte wordt uitgedrukt in meters ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil vanwege voorkomend verschil in maaiveldhoogte van de molen in relatie tot de maaiveldhoogte van het te bouwen object)
X:	Hemelsbrede afstand van het te bouwen object tot het hart van de molen
n:	Invloedsfactor terreingesteldheid (open gebied: n=140; ruw gebied: n=75; gesloten gebied: n=50)
c:	Constante = 0,2
z:	Askophoogte (kruising van de wieken) = helft vlucht + stellinghoogte (inclusief belt)
NAP(maaiveld molen)	Hoogte maaiveld molen ten opzichte van NAP

Voor de molen nabij het plangebied gelden de volgende waarden;

Molen	**Invloeds-factor terrein n**	**Vlucht (diameter molen-wieken)**	**NAP hoogte plaatselijk maaiveld molen**	**Stellinghoogte (inclusief belt), t.o.v. plaatselijk maaiveld**	**Askophoogte z, t.o.v. plaatselijk maaiveld**
Zeldenrust (grondzeiler) Elzendreef 5a, Geffen	50	24,8 m	6,3 m NAP	0 m	12,4 m

Bron: AHN, Hollandsche Molen, Molendatabase.

Aan de hand van voorgaande gegevens zijn de maximale bouwhoogten bepaald. De eerste 100 m dient vrij te zijn van bebouwing (0 m) = maaiveld = 6,3 m NAP

H(max 101-110) = (101/50) + 0,2 * 12,4 = 4,5 m. In NAP hoogte is dat + 6,3 m = 10,8 m NAP
Etc.

Met onderhavig plan is voor het bepalen van de maximale bouwhoogtes rekening gehouden met de uitkomsten van de formule van de molenbiotoop.

Met de uitvoering van het plan komen geen cultuurhistorisch waardevolle aspecten in het geding.

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 en ontsluitingswegen
Met het plan zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Het plangebied wordt ontsloten via de Veldstraat en Heesterseweg. Er is een onderzoek uitgevoerd om de verkeerseffecten, verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 6. In het onderzoek is geconcludeerd dat de ontwikkeling geen aanleiding geeft tot aanpassing van het wegprofiel van de Veldstraat en de Heesterseweg waarop het plangebied ontsluit. De intensiteiten op deze wegen leiden niet tot verkeersonveiligheid. Bovendien kunnen de nieuwe en bestaande kruispunten de toename aan verkeersbewegingen goed verwerken.

5.4.2 Parkeren

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

Op basis van de nota 'Parkeernormen 2017' is bij het maken van het stedenbouwkundig plan onderzocht of er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden. Uit het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 1 blijkt dat in het plangebied aan de gemeentelijke parkeernormen kan worden voldaan. Voor de andere deellocaties is er ook voldoende ruimte om aan de parkeernormen te voldoen (zie hoofdstuk 3). In de regels van dit plan is geborgd dat er aan de gemeentelijke parkeernormen moet worden voldaan.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten verkeer en parkeren.

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.

Waterbeheerplan
Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld.
In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.
Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:
1. Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.
Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.
In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:
- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen. '

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

Planspecifiek
Ten behoeve van onderhavig plan is een waterparagraaf opgesteld inclusief geohydrologisch onderzoek. Onderdeel hiervan is ook de digitale watertoets. De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 7. Ten noorden van het plangebied ligt een A-watergang, waarbij in het beheer van het waterschap aan weerszijden een obstakelvrije zone geldt van 5 meter. Het plangebied heeft een bruto oppervlak van circa 11 ha (verhard en onverhard). Op basis van het verkavelingsplan is het totaal verhard oppervlak circa 72.143 m². Het plangebied bestaat uit 24.733 m² verhard oppervlak openbare ruimte en 47.410 m² verharding uitgeefbaar terrein. De gemeente gaat uit van minimaal 10 mm berging op eigen terrein. Voor toename van verhard oppervlak groter dan 500 m² eist het waterschap een berging van 60 mm per m². De bergingsopgave op particulier terrein is 492 m³ en de bergingsopgave voor het openbare terrein is 3.947 m³.

De benodigde waterberging van 492 m3 wordt op particulier terrein gerealiseerd. De 3.947 m3 wordt binnen het plangebied (verkavelingsplan) in voorzieningen met een overloop naar de A-watergang gerealiseerd. De gemeente is voornemens om het water van de toekomstige verharding zichtbaar te bergen en te infiltreren in wadi's of oppervlaktewater in de noordelijk en noord-zuid gelegen groenstroken. Op basis van figuur 3.4 uit het rapport (bijlage 7) is het wadi of wateroppervlak bepaald. Op basis van de indicatieve grondwaterstand en het regelmatig droogvallen van de A-watergang, wordt aangeraden om

een wadi aan te leggen in plaats van oppervlaktewater te realiseren. De bodem is goed doorlatend en hemelwater kan hier infiltreren. Voor de noordelijke wadi’s is gerekend met een totale diepte van 0,7 m, een talud van 1:3 en een maximale waterdiepte van 0,5 m. Voor de wadi’s in de noord-zuid gelegen groenstroken is gerekend met een totale diepte van 0,5 m, een talud van 1:3 en een diepte van 0,3. Er is circa 1,5 m afstand tot verharding en bebouwing aangehouden. Er is circa **3.150** m3 berging in het noordelijke deel beschikbaar en circa **1.560 m3** berging in de noord-zuid gelegen groenstroken beschikbaar. De totale waterberging is circa **4.710 m3.** Hiermee voldoen de wadi’s aan de bergingseis.

Voor het overige (omcirkelde) deel van het plangebied geldt dezelfde bergingseis. Er is daar voldoende ruimte om aan de bergingseis te voldoen. De exacte uitwerking hiervan vindt plaats bij de omgevingsaanvraag voor het bouwen.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van water.

5.6 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:
- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

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

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

5.7 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 uit te voeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Planspecifiek

Direct ten westen van het plangebied ligt een woonwijk. Ten zuiden van het plangebied ligt een bedrijventerrein met kleinschalige bedrijven en een veehouderij. Ten oosten van de planlocatie liggen woningen, bedrijven en agrarische gronden. Ten noorden van de locatie liggen voornamelijk agrarische gronden. De menging van functies in de omgeving, in combinatie met de drukte op de Heesterseweg en de Veldstraat, zorgt ervoor dat het gebied nabij de Heesterseweg en de Veldstraat aan te merken is als het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Het deel van het plangebied op grotere afstand van de Heesterseweg en Veldstraat is in de beoogde situatie aan te merken als omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Zie als toelichting hierop ook de memo in bijlage 8. Voor het gemengd gebied kunnen de richtafstanden op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG met 1 stap/categorie worden verkleind.

Op het bedrijventerrein ten zuiden van het plangebied zijn grotendeels bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan, waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt voor het omgevingstype van een rustige woonwijk en een gereduceerde richtafstand van 50 meter voor het omgevingstype gemengd gebied. In het westelijk deel van het bedrijventerrein zijn plaatselijk maximaal milieucategorie 3.1 en 2 toegestaan. Hiervoor gelden gereduceerde richtafstanden van 30 m (categorie 3.1) en 10 m (categorie 2).

Op navolgende afbeelding zijn de contouren voor een gemengd gebied over het stedenbouwkundig plan gelegd. Hierop is te zien dat aan de westkant van de nieuwe woonwijk enkele woningen binnen de contour van 50 meter liggen van het deel van het bedrijventerrein waar categorie 3.2 is toegestaan. Gelet op de werkelijke situatie ter plaatse op het bedrijventerrein, zal het woon- en leefklimaat binnen deze woningen echter aanvaardbaar zijn. Op de hoek van het bedrijventerrein tegenover deze woningen, waar nog categorie 3.2 geldt, zijn namelijk twee burgerwoningen aanwezig (aan de Veldstraat 45, niet bestemd, maar wel feitelijk aanwezig). Het is niet realistisch dat hier nog bedrijfsactiviteiten van de hoogst toegestane milieucategorie uitgevoerd gaan worden, mede aangezien op dit perceel ook rekening gehouden moet worden met de bedrijfswoning aan de Veldstraat 43. Hoewel voor de woningen in deze hoek van het plangebied niet aan de richtafstand wordt voldaan, is er op basis van de feitelijke situatie in combinatie met het feit dat bedrijven op basis van het Activiteitenbesluit al rekening moeten houden met bestaande naderbij gelegen woningen, te concluderen dat het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen aanvaardbaar zal zijn.
Hiermee kan worden geconcludeerd dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.



Uitsnede stedenbouwkundig plan met contouren milieuzonering voor een gemengd gebied

Om te bepalen of de bedrijven op het bedrijventerrein niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd, is bekeken of er al woningen aanwezig zijn die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven. Bedrijfswoningen aan de Veldstraat 43, Heesterseweg 16 en 20 en de burgerwoningen aan de Veldstraat 38b en 45 zijn voor de bedrijven aan de westzijde van het bedrijventerrein bepalend voor de uit te voeren bedrijfsactiviteiten. Voor de bedrijven aan de Bedrijvenweg 7 en 10 en de Heesterseweg 18 zijn er geen omliggende woningen die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering. In navolgende tabel is weergegeven welke bedrijven op deze adressen feitelijk aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat voor de bedrijven aan de Bedrijvenweg 7 en de Heesterseweg 18 al aan de richtafstand voor een rustige woonwijk wordt voldaan, waardoor deze bedrijven door de voorgenomen ontwikkeling niet worden belemmerd. Het bedrijf aan de Bedrijvenweg 10 is een categorie 3.2 bedrijf, aan de richtafstand voor een rustige woonwijk wordt niet voldaan. Aangezien de bedrijfsvoering inpandig wordt gevoerd en er aan de zijde gelegen aan de Heesterseweg enkel geparkeerd wordt en het bedrijfsgebouw hier voorzien is van dichte wanden zonder ingangen wordt dit bedrijf in de praktijk redelijkerwijs niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Adres	Bedrijf	Categorie VNG	Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk
Bedrijvenweg 10	Bekkers Metaalspuitwerken BV	Metaaloppervlaktebehandeling	3.2	100 m
Bedrijvenweg 7	VOF Autobedrijf D’n Bart	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	30 m
Heesterseweg 18	Van Oort Tegelwerken	bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	3.1	50 m

Tabel meest relevante bedrijven voor milieuzonering

Geconcludeerd kan worden dat bij de nieuwe woningen sprake is van een acceptabel tot goed woon- en leefklimaat en dat er met het plan geen bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

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.

Planspecifiek

Voor het plan zijn een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. In het westelijk deel van het plangebied is op het perceel Veldstraat 30 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 10. Hierin wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Rekening dient te worden gehouden met het teerhoudend asfalt ter plaatse van het Brempad. Indien in de toekomst asfalt vrijkomt dient rekening gehouden te worden met afvoer van teerhoudend asfalt.
In het noordelijk deel van het plangebied is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 11. Hierin wordt geconcludeerd dat in de grond en het grondwater enkele lichte verontreinigingen zijn aangetoond welke geen aanleiding geven voor nader onderzoek. In het grondwater zijn enkele verhoogde gehalten zware metalen aangetroffen. Deze zijn naar alle waarschijnlijkheid toe te schrijven aan van nature aanwezig verhoogde concentraties. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

De rapportage van het (water)bodemonderzoek dat in het zuidelijk deel van het plangebied is uitgevoerd, is toegevoegd als bijlage 12. Hierin wordt geconcludeerd dat in de grond en het grondwater enkele lichte verontreinigingen zijn aangetoond. Deze geven geen aanleiding voor nader onderzoek. In het grondwater zijn enkele verhoogde gehalten zware metalen aangetroffen. Deze zijn naar alle waarschijnlijkheid toe te schrijven aan van nature aanwezig verhoogde concentraties. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.
Voor het oostelijk deel van het plangebied (deelgebied 4) zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd, voor de Heesterseweg 35 en de Heesterseweg 35A. In het rapport voor het bodemonderzoek aan de Heesterseweg 35 (bijlage 18) wordt geconcludeerd dat er in de grond en het grondwater enkele lichte verontreinigingen zijn aangetoond welke geen aanleiding geven voor nader onderzoek. De bodemkwaliteit in dit deel van het plangebied vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
In de rapportage van het bodemonderzoek aan de Heesterseweg 35A (bijlage 19) wordt geconcludeerd dat in het middenterrein één mengmoster matig verontreinigd bleek met PAK (als gevolg van opgebracht zeefzand). Eén boring ligt binnen de contour van de matige en sterke PAK-verontreiniging. Hiervoor dient een BUS-melding opgesteld te worden en de verontreiniging moet gesaneerd worden. Voor de afvoer van dit materiaal zal ook een PFAS-analyse uitgevoerd moeten worden. Verder zijn er enkel lichte en matige (gangbare verhogingen) verontreinigingen aangetoond welke geen aanleiding geven voor nader onderzoek. Na de sloop dient nog een asbestonderzoek in de bodem uitgevoerd te worden daar waar tijdens het bodemonderzoek in lichte mate puinbestanddelen zijn aangetroffen (boringen 23, 25 en 27) en daar waar de twee voormalige vloeren van kippenschuren gelegen zijn (deels onder de loods en deels onder het buitenterrein naast de loods). Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat de bodem op een groot deel van het terrein geen belemmering of beperking vormt voor de toekomstige functies.
Voor deelgebied 3 van het plangebied is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee geborgd is dat er een bodemonderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan het realiseren van de woningen. Ook voor het perceel D342 is deze voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bodem.

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

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.

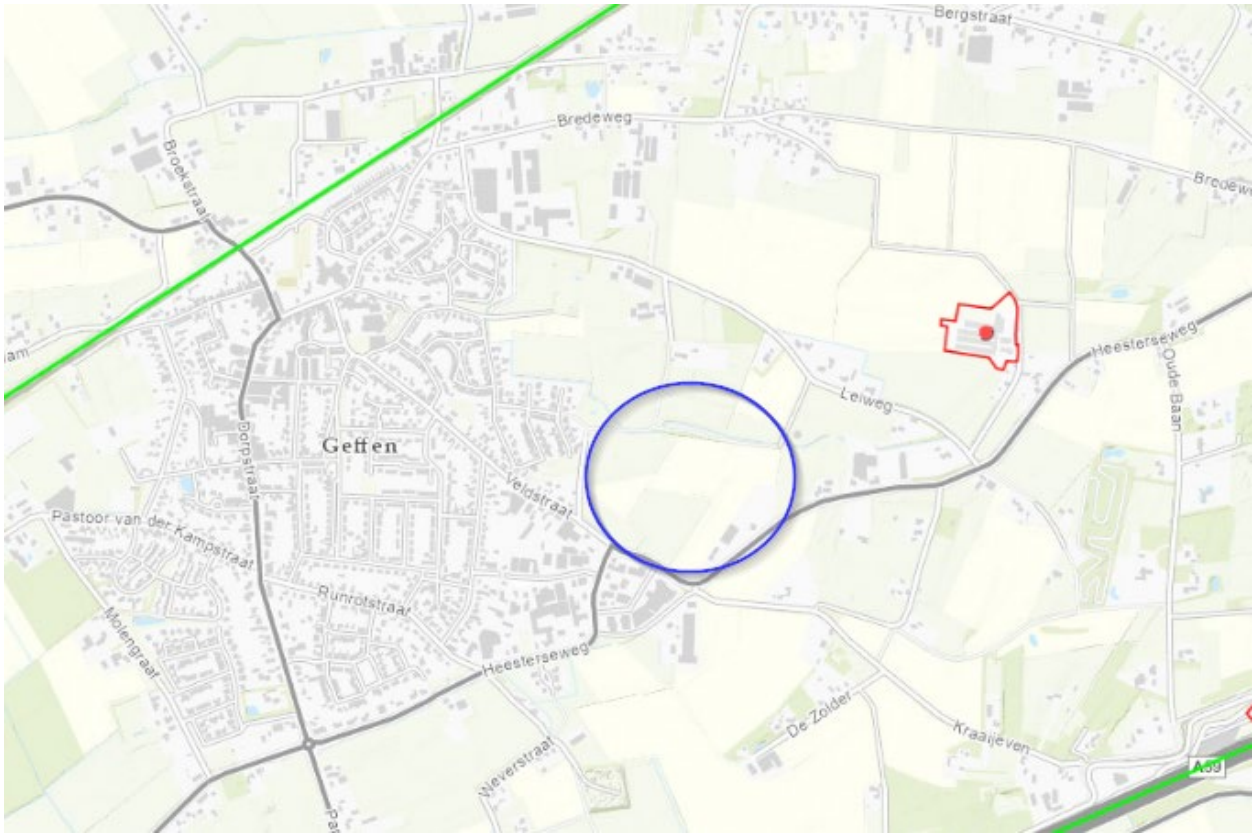
Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats 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.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website met het plangebied blauw omcirkeld.



Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart is af te leiden dat ten noordoosten van het plangebied een gevaarlijke stof (propaan) ligt opgeslagen op circa 500 meter afstand. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Ten zuiden van het plangebied ligt op circa 900 meter afstand een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, de A59. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze transportroute (50 meter). Ten noorden van de locatie ligt een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor op circa 780 meter afstand. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze transportroute (1.500 meter). Gezien de ligging van het plangebied (meer dan 300 meter van het spoor) wordt conform paragraaf 6.1.4 van de beleidsvisie externe veiligheid 2011 van de gemeente Oss alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied zijn geen functies uitgesloten, bescherming wordt geboden door 'ramen en deuren te sluiten'.

Ontwikkeling groepsrisico
Indien een ruimtelijk plan tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat:
- vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident,
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas),

het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico
De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is geen item.
- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.
- De kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen is hier bijzonder klein.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Voor deze gebieden speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar het door de regionale brandweer/de Veiligheidsregio opgestelde 'risicoprofiel'.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. De in het plangebied aanwezige personen kunnen via NLAlert en de andere social media geïnformeerd en geïnstrueerd worden.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

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

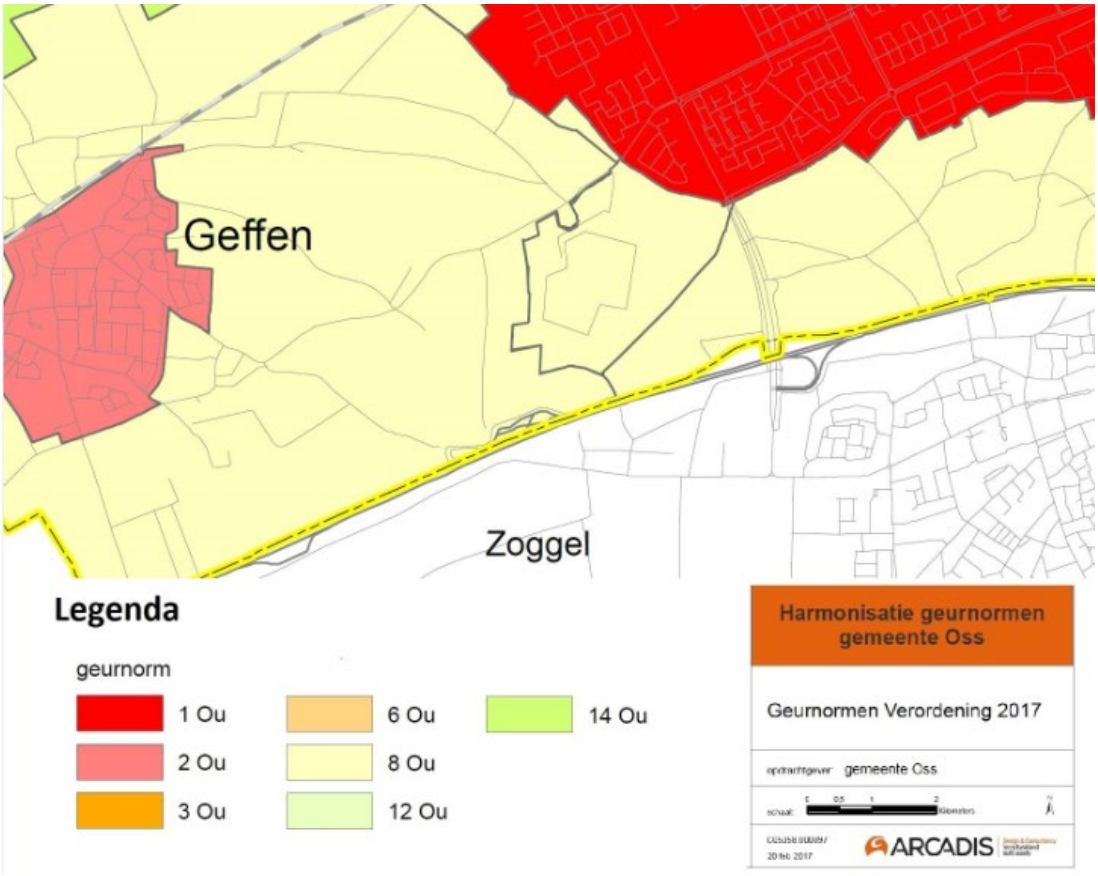
De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de "Geurgebiedsvisie 2013" en de "Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017". Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

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

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

In de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd. Conform *Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting* van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:
Lid 1. Op grond van artikel 6, lid 1 van de wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2, lid 1 van deze verordening:

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



Planspecifiek
Met het plan worden geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt, namelijk woningen. Op basis van de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 ligt het plangebied in 'extensiveringsgebied'. Hiervoor geldt een geurnorm van 8,0 Ou (zie bovenstaande tabel en afbeelding). In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is daarom een geuronderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 13. Om te bepalen of omliggende veehouderijbedrijven worden belemmerd in hun ontwikkeling, is de voorgrondbelasting in beeld gebracht. In de directe omgeving van het plangebied is op de locatie De Doelen 2, Leiweg 1 en Leiweg 3 een veehouderij gelegen. Deze veehouderijbedrijven worden niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het pluimveebedrijf aan De Doelen 2 wordt reeds belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden door het nabijgelegen bedrijventerrein.
Binnen het plangebied is sprake van een zeer goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat. De realisatie van de woningen wordt in het kader van de geurhinder in relatie tot omliggende veehouderijbedrijven aanvaardbaar geacht.
De te realiseren woningen aan de Bremweg (deelgebied 3) zijn niet in het voorgaande onderzoek meegenomen. Deze woningen liggen t.o.v. de pluimveehouderij aan de Doelen 2 aan de meest gunstige zijde van het plangebied. In het onderzoek zijn wel rekenpunten opgenomen ter hoogte van deze woningen. Deze rekenpunten blijven ruimschoots onder de geurnorm. Hiermee kan geconcludeerd worden dat bij deze woningen de geurnorm niet overschreden wordt en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens is er geen belemmering m.b.t. de ontwikkelingsmogelijkheden van de pluimveehouderij, aangezien er andere beoogde woningen op kortere afstand liggen.

5.7.5 Geur: industrieel
Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het

toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:
- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

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

Planspecifiek
Het plangebied is niet gelegen nabij industrie. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich wel bedrijven. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.7.1. Industriële geurhinder vormt geen beperkende factor voor onderhavig initiatief.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

5.7.6 Luchtkwaliteit
Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.
De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.
Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (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.

Planspecifiek
Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 222363 (aan de Heesterseweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (fijnstof)	PM2,5 (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m³)	16.5 µg/m³	18.6 µg/m³	11.6 µg/m³
Grenswaarde concentratie (µg/m³)	40 µg/m³	40 µg/m³	25 µg/m³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief
Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 310 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

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.

Planspecifiek
Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn. Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect straling.

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

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

Planspecifiek
Met voorliggend initiatief worden nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt, namelijk woningen. Het plangebied ligt direct ten zuidoosten van de kern Geffen.

Spoorweglawaai is hier niet aan de orde.

Voor wat betreft industrielawaai is onderzocht welke geluidbelasting ontstaat op de omgeving van het bedrijf aan de Bedrijvenweg 10 op de woningen in het nieuwe plangebied (zie bijlage 21). In dit akoestisch onderzoek is onderzocht of zowel een goed (aanvaardbaar) woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd als voldoende ruimte resteert voor bedrijven. Daartoe zijn de activiteiten van het bedrijf gemodelleerd en de geluidbelasting op de omgeving berekend en getoetst aan de richtwaarde van 50 dB(A) voor gemengde gebieden.
Bij het bedrijf gaat het om installaties, rijbewegingen van vrachtwagens en om laad/losactiviteiten. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.
Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT ten gevolge van alle activiteiten bij het bedrijf bedraagt in de immissiepunten 1-5 bij woningen in het bouwplan hooguit in de representatieve bedrijfssituatie 40 dB(A) overdag. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden.
De maximale geluidniveaus LAmax t.g.v. alle vrachtwagens en laad/losactiviteiten bedragen in de immissiepunten 1-5 bij woningen in het bouwplan hooguit 60 dB(A) overdag. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden.
De richtwaarden worden bij woningen in het bouwplan niet overschreden. Er is dus sprake van een goed (aanvaardbaar) woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. Het bedrijf kan bovendien voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit en wordt dus niet beperkt in haar bedrijfsvoering. Er is ook nog akoestische ruimte voor eventuele uitbreiding van activiteiten in de toekomst.

Bij het bedrijf zijn geen geluidbronnen met een onnodig hoge geluidemissie. Maatregelen zijn niet noodzakelijk om aan de richtwaarden conform de ruimtelijke toets en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit te voldoen.
Wat betreft wegverkeerslawaai ligt het plangebied tegen de bebouwde kom van Geffen aan, binnen de geluidzone van de Heesterseweg, De Doelen, Kraaijeven en de Leiweg. De overige wegen in de omgeving (waaronder de Veldstraat) betreffen 30 km wegen zonder geluidzone. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting door wegverkeer. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 14. Hierin wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Heesterseweg op het meest zuidelijke deel van de woningbouwlocatie meer dan 48 dB na aftrek
van 5 dB ex art 110-g Wgh bedraagt. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 57 dB na aftrek (rekenpunt 84). De ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt op de locatie niet overschreden. De geluidbelasting van de overige gezoneerde wegen leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde binnen het plangebied. De geluidbelasting ten gevolge van 30 km wegen ligt in 18 rekenpunten boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB die geldt voor gezoneerde wegen. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 58 dB na aftrek (rekenpunt 21).
Het verlagen van de geluidbelasting door wegverkeer door het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdracht is onvoldoende doeltreffend dan wel financieel en stedenbouwkundig niet haalbaar. Voor de woningen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB door wegverkeer op de Heesterseweg dient een hogere waarde te worden aangevraagd. De hoogste te verlenen hogere waarde bedraagt 57 dB (rekenpunt 84). De benodigde hogere waarden worden aangevraagd. De procedure voor verlening van de hogere waarden loopt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

Voor het verlenen van hogere waarden stelt de gemeente Oss de volgende voorwaarden:

- De woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau, niet hoger dan de streefwaarde van 48 dB. Indien daar niet aan kan worden voldaan dan dient de geluidbelasting ten minste 15 dB lager te zijn dan de geluidbelaste zijde.
- De woning bevat voldoende verblijfsruimten die aan de geluidluwe gevel liggen (met een minimum van 50% van het aantal verblijfsruimten of 50% van het oppervlak van een verblijfsgebied).
- Indien de woning beschikt over een buitenruimte dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde. Het geluidniveau mag niet hoger zijn dan 5 dB boven de streefwaarde van 48 dB.

Aan deze eisen kan eenvoudig worden voldaan. De woning in rekenpunt 45 mag echter geen verblijfsruimte hebben op de 3^{e} woonlaag, of de woning dient in rekenpunt 45 op de 3^{e} woonlaag (de kap) te zijn uitgevoerd als dove gevel.

In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning tot slot, is aanvullend een gevelweringsonderzoek nodig voor de bouwblokken waar een hogere grenswaarde is vastgesteld.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

5.7.11 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 beschermende 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 huisvesten 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.

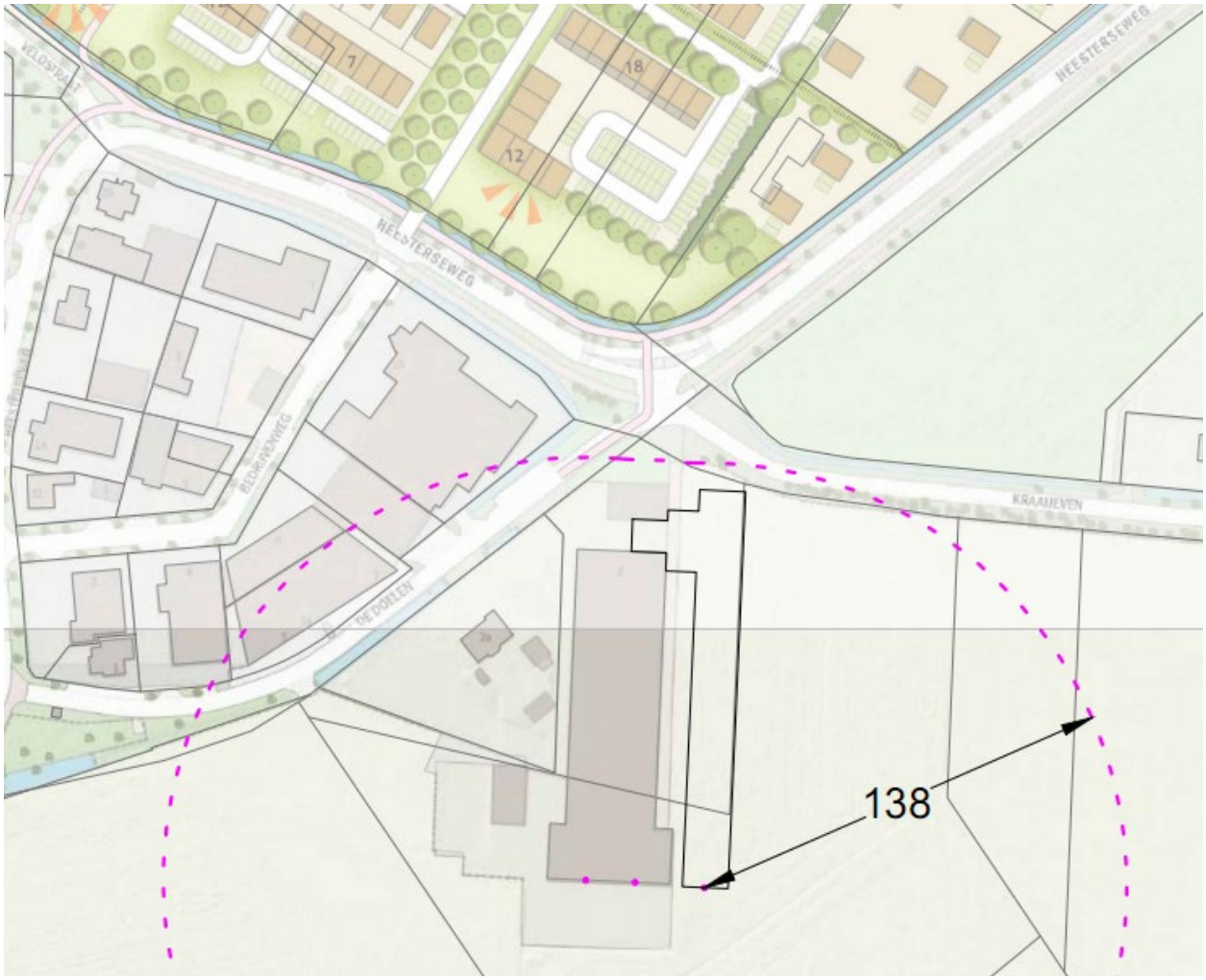
‘De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0’ (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Toetsing aan het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

Planspecifiek
Binnen een afstand van 2 kilometer (op ca. 1,95 km) is een geitenhouderij aanwezig aan de Nulandsestraat 6 Nuland. Hier worden 30 melkgeiten gehouden als onderdeel van een zorgboerderij. Gezien de beperkte omvang en grote afstand zal het effect beperkt zijn. Enkel het uiterlijk westelijke deel van het plangebied ligt binnen de 2 km. De ontwikkeling betreft geen huisvesting of opvang specifiek gericht op kinderen, kwetsbare mensen en ouderen. Het is daarmee niet aannemelijk dat de ligging ten opzichte van deze geitenhouderij zorgt voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft gezondheid.

Onderstaand zijn de stappen van het Stappenplan 2.0 doorlopen:

1. Aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 is beoordeeld in hoeverre het planvoornemen voldoet aan de endotoxine ‘richt-afstand’ tussen een veehouderij en een gevoelige bestemming. Uit deze beoordeling blijkt dat binnen 500 meter een pluimveehouderij ligt, namelijk ten zuiden van het plangebied aan De Doelen 2 op circa 70 meter afstand van het plangebied. Hiermee wordt niet aan de richtafstand van 500 meter voor pluimveehouderijen voldaan.
2. Het plan betreft het realiseren van woningen. De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.
3. Qua geur wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, waarbij er geen sprake is van een overbelaste situatie voor geur (voorgrond en achtergrond). Er is een geuronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 13). Hieruit blijkt dat er binnen het plangebied sprake is van een zeer goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat (zie paragraaf 5.7.4).
4. Binnen de omliggende veehouderijen is geen sprake van het bedrijfsmatig houden van meerdere diersoorten.
5. Er is geen sprake van de ontwikkeling van een nieuwe geitenhouderij, pluimveebedrijf of overige veehouderij.
6. Er is geen sprake van realisatie mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.
7. Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Bij stap 1 wordt niet aan de richtafstand van 500 meter voor pluimveehouderijen voldaan. Echter, op basis van de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0, is een nadere berekening te maken van de aan te houden afstand om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen. De veehouderij aan De Doelen 2 heeft een vergunning voor 32.000 (Groot-)ouderdieren van vleeskuikens. Deze vallen in het toetsingskader onder de categorie Leghennen. Voor Leghennen is op basis van de emissie van fijnstof (PM10) de aan te houden afstand te bepalen. Hiervoor wordt de volgende formule gebruikt: afstand = 14,1291356 x PM10 emissie (kg/j)^ 0,31511434. Voor De Doelen 2 is een fijnstofemissie (PM10) van 1.376 kg/j vergund. Op basis van de formule is de aan te houden afstand 138 meter. Dit is de minimaal aan te houden afstand tussen te beschermen object (in dit geval de nieuwe woningen) en het dichtstbijzijnde emissiepunt van de veehouderij. Het plangebied ligt niet binnen 138 meter van het dichtstbijzijnde emissiepunt van de veehouderij, zie daarvoor navolgend kaartje.



Berekende contour aan te houden afstand om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen, op basis van de vergunde situatie voor De Doelen 2

Daarnaast kan het bedrijf De Doelen 2 het emissiepunt in de huidige situatie al niet naar een locatie dichterbij het plangebied verplaatsen zonder dat er extra gevoelige objecten binnen de contour komen te liggen, omdat het bedrijf al rekening moet houden met omliggende gevoelige functies (de bedrijven op het bedrijventerrein).

Aan de GGD is een advies gevraagd op het gebied van endotoxinen. Op 16 december 2021 heeft de GGD een advies uitgebracht. Hierin bevestigt de GGD dat op basis van de aangeleverde gegevens de gezondheidskundige advieswaarde voor blootstelling aan endotoxine niet meer wordt overschreden op een afstand van 138 meter vanaf de pluimveehouderij. Het effect van de aanwezigheid van de geitenhouderij aan de Nulandsestraat 6 in Nuland op het verhoogd voorkomen van longontsteking wordt als heel beperkt beoordeeld. Het gehele GGD advies is opgenomen in bijlage 15. Hierin wordt een generieke adviesafstand van 250 meter tussen een veehouderij en een nieuwe gevoelige bestemming genoemd. Deze afstand moet worden gezien in het perspectief van de oproep aan de gemeente in het advies om alle typen emissies en de daarmee samenhangende immissies vanuit de veehouderijen, in de besluitvorming mee te nemen. In het GGD advies wordt daarbij gerefereerd aan de geur- en geluidsbelasting en toetsing aan de gezondheidskundige advieswaarden. Daarnaast valt op projectniveau ook te denken aan factoren die samenhangen met andere bronnen in de omgeving van het project (zoals drukke wegen, bedrijventerreinen, etc). De gemeente heeft deze afweging gemaakt zoals in de verschillende paragrafen van dit hoofdstuk onderbouwd, waardoor van de generieke afstand van 250 meter kan worden afgeweken.

Er worden geen milieugevoelige objecten gerealiseerd binnen de afstand waar mogelijk een te hoge blootstelling aan endotoxine kan optreden.

Vanuit het aspect gezondheid is het plan uitvoerbaar.

5.7.12 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.

Planspecifiek
Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn in de huidige situatie geen fruit- en/of boomgaarden aanwezig. Het aspect spuitzonering vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig plan.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

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

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

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

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

Planspecifiek
Het onderhavige plan betreft het realiseren van circa 310 woningen. Voor dit plan is een beoordelingsnotitie m.e.r. opgesteld. Hieruit blijkt dat met het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Geconcludeerd wordt dat er geen plan-m.e.r. 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 bestemmingsplan "'t Veld Geffen – 2022" is gekozen voor een globale regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss".

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 9), de algemene regels (artikelen 10 tot en met 15) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 16 en 17). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten en een milieuzoneringslijst.

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Tuin
Deze bestemming is in samenhang met de woonbestemmingen 'Wonen – Halfvrijstaand', 'Wonen – Vrijstaand' en 'Wonen – Rijen' opgenomen. Op gronden met deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 4: Verkeer - Verblijf
Deze bestemming is opgenomen voor het openbaar gebied, waarbinnen onder andere wegen, parkeerplaatsen en groen mogelijk zijn. Voor een paar delen is een specifieke aanduiding 'pad' opgenomen. Deze delen zijn alleen ten behoeve van voetgangers en fietsers, autoverkeer is hier niet toegestaan.

Artikel 5: Wonen - Halfvrijstaand
Binnen deze bestemming is de bouw van vrijstaande en halfvrijstaande woningen mogelijk. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, met name voor bed and breakfast en mantelzorg.

Artikel 6: Wonen - Rijen
Binnen deze bestemming zijn aaneen gebouwde woningen toegestaan. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, met name voor bed and breakfast en mantelzorg.

Artikel 7: Wonen - Vrijstaand
Binnen deze bestemming is alleen de bouw van vrijstaande woningen mogelijk. Aan huis gebonden activiteiten zijn direct toegestaan. Ook zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen, met name voor bed and breakfast en mantelzorg.

Artikel 8: Woongebied
De bestemming ‘Woongebied’ is een globale bestemming. Dit houdt in dat binnen deze bestemming verschillende woningtypen kunnen worden gerealiseerd: vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen en patiowoningen. Daarnaast zijn ook nog gestapelde woningen en woonwagens toegestaan. Voor deze laatste twee categorieën geldt echter dat zij uitsluitend zijn toegestaan op die plekken waar dat met een aanduiding op de verbeelding (respectievelijk ‘specifieke vorm van wonen – woongebouwen’ en ‘specifieke vorm van wonen – woonwagenstandsplaats’) is aangegeven. Op de op de verbeelding aangegeven plaatsen waar gestapelde woningen of woonwagenstandplaatsen zijn toegestaan, zijn ook de overige woningtypen (behalve woonwagens respectievelijk gestapelde woningen) toegestaan.
Voor wat betreft de woonwagenstandplaatsen wordt uitgegaan van de in Oss gebruikte standaardmaat voor een standplaats van 10 x 20 meter.
Binnen de bestemming ‘Woongebied’ zijn tevens ook voet- en fietspaden en woonstraten toegestaan. De drie plaatsen waar het woongebied ontsluit op de bestaande wegenstructuur, zijn aangeduid op de verbeelding.
Verder zijn er op de verbeelding aanduidingen opgenomen waarbinnen uitsluitend structurele groenstroken danwel een langzaamverkeersontsluiting mogen worden ingericht. De bouw van woningen is hier uitgesloten.
Binnen de structurele groenzones is het wel beperkt toegestaan deze te laten doorkruisen door woonstraten en langzaamverkeersverbindingen.
Voor het noordelijke deel van deze bestemming geldt een lagere maximale goot- en bouwhoogte dan in de rest van het gebied. Dit is zo geregeld om tot een meer geleidelijke overgang te komen tussen de woonbuurt en het ten noorden hiervan gelegen landschap.
Aan de zuidrand van het plangebied ligt binnen deze bestemming een zone met de aanduiding ‘vrijwaringszone’. Binnen deze zone is de bouw van woningen niet toegestaan. Dit heeft te maken met de afstand die moet worden aangehouden tussen de aan de overzijde van de weg gelegen bedrijven en de nieuw te bouwen woningen. Hiermee wordt bereikt dat de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 9: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog
Een klein deel van het plangebied is nog niet eerder archeologisch onderzocht en/of verstoord. Het betreft een gebied aan de oostzijde van het plangebied. Dit gebied heeft een hoge verwachtingswaarde. Voor dit gebied 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.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 10: Anti-dubbeltelregel
Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 11: Algemene bouwregels
Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 12: Algemene aanduidingsregels
Dit artikel geeft allereerst een algemene regeling voor gronden met de aanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’. Dit heeft te maken met de bescherming van Molen Zeldenrust. Bij deze bescherming hoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windtoetreding tot deze molen. Daarom is er een vrijwaringszone opgenomen rond de molen die over een gedeelte van het plangebied valt. Binnen deze zone zijn maximale bebouwingshoogten voorgeschreven waardoor de windtoetreding tot de molen wordt beschermd.
Daarnaast is een vrijwaringszone opgenomen in verband met bedrijvigheid. Deze zone is opgenomen voor een strook aan de zuidzijde van het plangebied. In verband met de bedrijvigheid aan de overzijde van de Heesterseweg-Veldstraat mogen binnen deze zone geen woningen worden gebouwd om een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woonbuurt te waarborgen én de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren.

Artikel 13: Afwijken van de bouwregels algemeen
Dit artikel geeft een algemene regeling voor afwijking van de bouwregels.

Artikel 14: Algemene wijzigingsregels
Dit artikel geeft een algemene regeling waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het plan kunnen wijzigen.

Artikel 15: Overige regels
Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 16: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 17: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage: lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Bijlage: milieuzoneringslijst
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

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 is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
Voor de ontwikkeling van de gronden met een directe (woon)bestemming en in eigendom van de gemeente, is door de gemeente een grondexploitatie opgesteld op basis waarvan de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.
Verder zijn er met de eigenaren van de autonome ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplangebied anterieure overeenkomsten gesloten.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog zijn twee enquêterondes gehouden met behulp van het digitale programma maptionnaire. Op deze manier heeft de omgevingsdialoog onder de op dat moment geldende coronamaatregelen plaats kunnen vinden. Inwoners van Geffen zijn middels een brief uitgenodigd voor de enquêtes. In- en direct omwonenden van de planlocatie hebben in de brief een code ontvangen, zodat bij de antwoorden is te zien of deze van in-/omwonenden of van overige Geffenaren zijn. Naast het invullen van vragen en het kiezen van voorkeuren konden de respondenten reacties geven op de vragen en op tekeningen/kaarten.
De eerste enquête was in te vullen van 25 februari tot en met 7 maart 2021. In deze periode zijn er 291 inzendingen geweest. In bijlage 16 zijn de uitkomsten van de enquête weergegeven. Hieronder een korte samenvatting van de voorkeuren per thema.

- Groenstructuur: het groen verweven.
- Inrichting: landschappelijke inrichting.
- Waterberging: sloten verbreden.
- Structuur: dorpse woonbuurten.
- Gestapelde bouw: is niet mogelijk.
- Indeling wonen Molenbuurt: wonen langs de rand.
- Bouwen in deelgebied 4: binnen dit gebied kunnen best enkele landelijke woonerven gerealiseerd worden mits zij netjes in het landschap opgaan / hier is geen enkele bebouwing mogelijk. Handhaven huidige situatie.

De tweede enquête was in te vullen van 19 mei tot en met 30 mei 2021. In deze periode zijn er 172 inzendingen geweest. De uitkomsten van deze enquête zijn tevens in bijlage 16 weergegeven. De enquête bestond o.a. uit vragen gericht op duurzaamheid in relatie tot mobiliteit en wonen. Tevens konden er weer een aantal voorkeuren gekozen worden.
Verder is er op woensdag 22 december een digitale bijeenkomst georganiseerd door de Dorpsraad Geffen met als thema ‘wonen’. Hierbij is het stedenbouwkundig plan voor de locatie Geffen ’t Veld ook toegelicht en is ingegaan op de bestemmingsplanprocedure. Mensen konden via de app vragen stellen.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ‘het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn’. Ter uitvoering daarvan zijn bij mail van 22 februari 2022 de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept ontwerpbestemmingsplan. Het eindverslag van dit vooroverleg is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Voor dit bestemmingsplan is een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd, waarmee omwonenden en belanghebbenden al de mogelijkheid hebben gekregen om op het plan te reageren. De gemeente heeft daarom in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplan gemaakt en dus ook geen formele inspraakprocedure gevolgd. Het bestemmingsplan is direct als ontwerp ter inzage gegaan.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er zijn tien zienswijzen naar voren gebracht. Enkele zienswijzen zijn door meerdere mensen ondertekend. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.