Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde ‘’t Veld Geffen -2022’

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties (‘zienswijzen’) over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.
Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde met bijbehorende stukken van woensdag 27 april tot en met dinsdag 7 juni 2022 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van dinsdag 26 april 2022 en op www.oss.nl.
Van woensdag 27 april tot en met dinsdag 7 juni 2022 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. Op het ontwerpbesluit hogere waarde konden alleen belanghebbenden reageren. De gemeente heeft 10 reacties (‘zienswijzen’) ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben 4 indieners gedaan.

Op 23 mei 2022 heeft de gemeente een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde. Iedereen kon daar informatie over de stukken krijgen. Het was niet mogelijk om op de bijeenkomst een zienswijze in te dienen.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. ‘Ontvankelijk’ betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

1. De indiener van deze zienswijze ziet graag dat afschermende, natuurlijke voorzieningen worden aangelegd tussen de nieuwe woonwijk en het aanliggende waardevolle gebied.
2.
    a) Indiener van deze zienswijze geeft aan dat er alleen een stikstofberekening is gemaakt van de gebruiksfase en dat stikstofemissies als gevolg van de realisatie van de woonwijk niet zijn meegenomen in de berekening. Indiener is van mening dat ook de realisatiefase berekend moet worden, omdat de vrijstellingsregeling voor het berekenen van de realisatiefase alleen geldt voor projecten en niet voor plannen. Omdat een berekening van de realisatiefase ontbreekt, kan het ontwerpbestemmingsplan niet de conclusie dragen dat de gebiedsbescherming de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg zit.
    b) Volgens indiener is de vrijstellingsregeling in de wet niet richtlijnconform en daarom juridisch niet houdbaar. Daarom mist een volledige stikstofberekening waarin ook de realisatiefase is berekend.
    c) Indiener geeft aan dat in het bestemmingsplan nergens regels zijn gesteld aan de plaatsing van verbrandingsinstallaties als houtkachels, pelletkachels of biomassaketels. Deze kunnen daarmee worden toegepast in in ieder geval een deel van de 310 woningen, als alternatieven voor de traditionele gasverbrandingsinstallaties. Door deze alternatieve vormen van verwarming niet mee te nemen in de stikstofberekening, worden volgens indiener onvoldoende de maximale planologische mogelijkheden in beeld gebracht en wordt de mogelijke stikstofemissie van de gebruiksfase onderschat.
    d) Indiener van deze zienswijze geeft aan dat er binnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ hobbymatig agrarisch grondgebruik mogelijk wordt gemaakt, evenals het bouwen van schuilmogelijkheden voor vee. Daarmee is het houden en beweiden van vee toegestaan. De mogelijke aanwezigheid van vee is niet meegenomen in het worstcasescenario dat is gehanteerd voor de stikstofberekening, terwijl vee wel een belangrijke bron van stikstofemissie kan zijn.
    e) Indiener geeft aan dat in de bestemming 'Verkeer - Verblijf' de mogelijkheid opgenomen is voor de plaatsing van voorzieningen voor afvalinzameling en openbaar vervoer, wat indiceert dat deze vormen van vervoersbewegingen eveneens kunnen plaatsvinden in de nieuwe woonwijk. Het is onduidelijk of deze vormen van vervoersbewegingen, die mogelijk behoren tot een zwaardere verkeersklasse, zijn meegenomen in de stikstofberekening.
    f) Indiener geeft aan dat door de gebreken als hiervoor beschreven onder c, d en e de stikstofemissie in de stikstofberekening in de gebruiksfase flink is onderschat.
3. Het is niet met zekerheid te stellen dat beschermde soorten de uitvoerbaarheid van het plan in de weg zitten omdat veel vragen nog onbeantwoord zijn:
    a. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen duidelijkheid over de vraag of voldaan kan worden aan de eisen voor ontheffingverlening;
    b. Er is onvoldoende inzicht op de effecten op voorkomende beschermde soorten;
    c. De soortenrijkdom noordelijk van het plangebied moet goed onderzocht en beschermd worden in de planontwikkeling.
4. De plangrens van het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Indiener van deze zienswijze is van mening dat dit ontwerpbestemmingsplan het gehele gebied zou moeten bestrijken dat in de Gebiedsvisie is onderzocht. Daarmee kan ook worden voorkomen dat de bewoners van de nieuwe woonwijk straks bezwaar maken tegen een nieuw vast te stellen bestemmingsplan waarin de natuurwaarden van het ten noorden hiervan gelegen gebied worden verankerd.

5. Indiener van deze zienswijze vraagt zich af of de uitbreiding van de plancapaciteit van circa 255 naar 310 woningen wel is toegestaan gelet op de onderzoeken die eerder hebben plaatsgevonden.
6. Er is geen deugdelijk onderzoek geweest naar een alternatieve locatie voor deze woningen mede in relatie tot de geldende structuurvisie Buitengebied Oss 2015.
7. Het bestemmingsplan geeft geen inzicht in het uitgiftebeleid van de gronden.
8. Hoe wordt voorkomen dat de toekomstige bewoners van de nieuwe woonwijk klachten gaan indienen over de ten noorden van het plangebied ontplooide activiteiten en gevestigde functies? Deze functies inclusief de geldende planologische mogelijkheden die deze functies hebben in het geldende bestemmingsplan moeten in dit bestemmingsplan worden veiliggesteld.
9. Bij de keuze voor de onderhavige locatie is onvoldoende naar de verkeersafwikkeling gekeken.
10. Indiener van deze zienswijze heeft een aantal vragen over het waterbeheer:
    a. Hoe is de afwatering richting de Maas geregeld?
    b. Hoe is de onderhoudsweg voorzien?
    c. Hoe wordt voorkomen dat het mogelijk vervuild water vanuit de woonwijk in de Middelveldsche Beek loopt?
    d. Welk effect heeft het geplande waterbeheer op dieren?
11. Waar zijn de zichtlijnen waarvan de gemeente Oss heeft beloofd dat deze voor dit gebied altijd aanwezig zullen zijn/blijven?
12. Indiener van deze zienswijze wil graag weten hoe zijn bedenkingen, die hij eerder in brieven en emails kenbaar heeft gemaakt, zijn verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om de volgende onderwerpen:
    a. Gezien de hiervoor beschreven tekortkomingen is een passende beoordeling noodzakelijk en daarmee de noodzaak tot het doorlopen van een formele MER-beoordelingsprocedure.
    b. Om het effect van de toename van huiskatten op de natuur te beperken, is het voorstel aangedragen van een bufferzone van 100 meter tussen de nieuw te bouwen huizen en het Ivo van Dinther pad. Onduidelijk is waarom deze oplossing niet mogelijk is.
    c. Er mist een lichtonderzoek waarin het effect van lichthinder op het omringende gebied wordt opgehelderd.
    d. Verder mist een onderzoek naar het effect van geluid tijdens de bouwfase en daarna op de omgeving én een onderzoek naar gift.
13. Indiener van deze zienswijze ziet graag dat aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op pagina 11 nog een aantal bijzondere elementen aan de beschrijving wordt toegevoegd. Als bijzondere elementen worden dan genoemd: beekherstel, het voedselbos, recreatie, nog 4 ha in ontwikkeling van Groenfonds Geffen, 6 kikkerpoelen, circa 7000 bomen en struiken en ongeveer 8-10 ha natuurherstel en natuur inclusieve landbouw.

Besluit
Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Wij passen de toelichting als volgt aan:

- Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijze een nieuwe voortoets stikstofdepositie laten doen waarin we voor de volledigheid voor dit plan ook het effect van de realisatiefase hebben laten berekenen. Bovendien is voor wat betreft de gebruiksfase in de berekeningen van het huidige/bestaande gebruik sprake van een onderschatting van de stikstofuitstoot en in de berekeningen voor het toekomstige gebruik van een worst case situatie. Dit nieuwe onderzoek is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage 3) en in paragraaf 5.2.2.2 van de toelichting zijn de conclusies van dit onderzoek beschreven.
- Wij hebben een nieuwe quickscan laten maken waarin de drie eerdere quickscans voor de verschillende deelgebieden zijn samengevoegd en waarin een nieuw veldbezoek is beschreven. Bovendien is een tweetal aanvullende onderzoeken verricht naar das, kleine marterachtigen en steenmarter. Deze rapporten zijn als bijlagen 1, 2 en 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en de conclusies zijn verwerkt in paragraaf 5.2.2.2 van de toelichting.

Toelichting van de gemeenteraad

1. Bij de invulling van het gebied wordt een natuurlijke overgang nagestreefd tussen de nieuwe woonbuurt en de natuurlijke groenzone rondom de Middelveldsche Waterloop en het Ivo van Dintherpad. Het realiseren van goede verbindingen en relaties tussen het nieuwe woongebied en deze groenzone is ook een uitgangspunt vanuit de gebiedsvisie. Een afschermende voorziening (bijvoorbeeld in de vorm van een grondwal) tussen woonbuurt en deze groenzone is wat ons betreft dus juist niet gewenst. De natuurlijke zone is in de bestaande situatie ca. 55 tot 85 m breed en biedt al een natuurlijke afscherming ten opzichte van het perceel van indiener. Deze zone zal ter plaatse van de nieuwe woonbuurt op een aantal plaatsen nog verder worden verbreed en via twee groene 'aders' in de nieuwe woonbuurt worden voortgezet. Aansluitend op het karakter van de natuurlijke groenzone zullen hier ook bomen en heesters worden geplant. Dat draagt bij aan de landschappelijke inpassing van de nieuwe woonbuurt en zorgt ook nog voor enige (aanvullende) afscherming.
2.
    a) Het klopt dat de vrijstelling van berekening van de realisatiefase alleen voor projecten geldt. Bij een berekening voor een plan kan blijken dat er significant negatieve effecten zijn (al is de vraag op basis waarvan dat bepaald wordt: er is geen vastgesteld toetsingskader), waarna er geen vergunning Wet natuurbescherming (Wnb) nodig is voor dat effect als de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Vanwege deze scheve situatie en het ontbreken van een vastgesteld toetsingskader was de aanlegfase niet berekend. Voor de volledigheid is het effect van de realisatiefase (aanlegfase) nu toch ook in beeld gebracht. Uit de berekening voor de aanlegfase volgt dat er geen sprake is van een bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ook de stikstofuitstoot van het gebruik in de referentiesituatie was nog niet in de stikstofberekening meegenomen. In de nieuwe versie van de voortoets stikstof is het bestaande gebruik wel gemodelleerd en specifiek alleen de bemesting van de landbouwgronden. Stikstofuitstoot als gevolg van verkeersbewegingen, verwarming en andere activiteiten van de bedrijven Heesterseweg 35 en 35a zijn niet gemodelleerd, waarmee sprake is van een onderschatting van de stikstofuitstoot in de referentiesituatie.
    b) De vrijstellingsregeling is momenteel de geldende regeling, daarom is daar rekening mee gehouden. Toch is, zie voorgaand punt, de realisatiefase (aanlegfase) nu meegenomen in de berekening. Uit de berekening voor de aanlegfase volgt dat er geen sprake is van een bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.
    c) De berekening van de gebruiksfase is aangevuld met een stikstofbron voor het gebruik van de nieuwe woningen. Het is niet de verwachting dat in iedere woning een hout- of pelletkachel of biomassaketel wordt gerealiseerd. Sterker nog: het aandeel van dergelijke installaties is naar verwachting erg klein. In de nieuwbouwwoningen worden dergelijke installaties niet standaard ingebouwd in de woningen. Worst case is voor 50% van de woningen een stikstofuitstoot gemodelleerd waarmee het mogelijke gebruik van verbrandingsinstallaties als houtkachels, pelletkachels of biomassaketels is ondervangen evenals ander incidenteel en kleinschalige stikstofuitstoot. In de nieuwe versie van de voortoets stikstofdepositie is dit nader toegelicht.
    d) De gronden die in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' hebben, hebben in de huidige situatie ook al deze bestemming. Daarmee verandert er niks aan de maximale toegestane stikstofemissie op deze grond. Bovendien mag er zonder milieuvergunning zowel nu als na vaststelling van de bestemmingsplanherziening alleen hobbymatig vee worden gehouden, wat inhoudt dat er slechts enkele dieren weiden. Bij bedrijfsmatig houden van vee is een milieuvergunning nodig en wordt op dat moment getoetst of het houden van vee mogelijk is zonder dat Natura 2000-gebied significant wordt aangetast.
    e) De berekening voor de gebruiksfase is aangevuld met 18 verkeersbewegingen van zwaar verkeer per dag verdeeld over verschillende routes. Hierdoor is rekening gehouden met afvalinzameling, bezorging en/of verhuizing. Dit is een overschatting van de hoeveelheid

zwaar verkeer die de nieuwe woningen met zich mee zullen brengen. Uit de nieuwe berekening van de gebruiksfase volgt dat er geen sprake is van een bijdrage aan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/j ten opzichte van de referentiesituatie. Er zal geen sprake zijn van extra verkeersbewegingen van openbaar vervoer door de bestemmingsplanherziening. Op de weg waar in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer – Verblijf' komt te liggen, is nu ook al sprake van deze bestemming en bijbehorende bouwmogelijkheden. Er wordt alleen iets meer ruimte gereserveerd voor de verkeersfunctie.

f) Uit de nieuwe berekening van de gebruiksfase waarin extra zwaar vrachtverkeer en stikstofuitstoot vanwege het gebruik van de woningen (o.a. houtkachels, pelletkachels en biomassaketels) is toegevoegd als gevolg van deze zienswijze en waarin de referentiesituatie nu ook is gemodelleerd, volgt dat er geen sprake is van een bijdrage aan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/j ten opzichte van de referentiesituatie.

3.

a. Om een actueel volledig beeld te krijgen, is er door Blom Ecologie voor het gehele gebied één nieuwe quickscan uitgevoerd. Zie bijlage 17. Of voldaan kan worden aan de eisen voor ontheffingverlening, zal moeten blijken uit aanvullend onderzoek of er daadwerkelijk een ontheffing benodigd is. Uit genoemd onderzoek van Blom Ecologie komt naar voren dat er geen reden is om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen van de Wet natuurbescherming niet verkregen zouden kunnen worden.

b. Ten aanzien van de onderzoeken naar Flora en Fauna is in z'n algemeenheid het volgende van belang. Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan stond vermeld, zijn er in de periode 2020-2022 drie verschillende quickscans uitgevoerd verdeeld over drie deelgebieden. Intussen is er een nieuwe quickscan gemaakt, waarin de eerdere rapporten zijn samengevoegd en er een nieuw veldbezoek heeft plaatsgevonden. Hieruit 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 (Fairhurst, 2022). 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 (Fairhurst, 2022). 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.

c. Het voedselbos en terrein van Green Heart Nature Farm ligt buiten de planlocatie en de genoemde onderdelen als het voedselbos zelf, de poel, beekherstel, torenvalkast etc. eveneens. Deze structuren zullen binnen de beoogde ontwikkeling niet aangetast worden. Dit geldt ook voor de habitatonderdelen van de daar (mogelijk) voorkomende beschermde soorten. Daarnaast zal de beoogde ontwikkeling geen barrière vormen, op basis van huidig verspreidingsgebied en aanwezige groenstructuren, voor deze soorten om van andere delen uit Geffen zich te verplaatsen richting Green Heart Nature Farm. Alle adressen en genoemde soorten die worden aangehaald in de zienswijze vallen buiten de planlocatie en zullen geen hinder ondervinden van de beoogde ontwikkeling. Dit geldt eveneens voor omliggende onder de Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Huidig gebruik is agrarisch (mais) en deels transport (bedrijf). Dit biedt vrij weinig mogelijkheden voor veel beschermde soorten. Dat het gebied van Green Heart Nature Farm natuurvriendelijk is ingericht, wil niet zeggen dat de huidige planlocatie veel potentie biedt voor de in de zienswijze genoemde soorten. Zeker bij afwezigheid van correcte inrichting en beheer. Juist het natuurinclusief bouwen biedt veel meer mogelijkheden voor (beschermde) soorten, waaronder soorten die in de zienswijze worden aangehaald.

4. Om de gewenste woningbouwontwikkeling aan de zuidkant van Geffen goed in te kunnen passen in een groter verband, is de Gebiedsvisie ’t Veld Geffen opgesteld. Binnen deze visie zijn vier deelgebieden te onderscheiden met elk hun eigen karakter. In de visie wordt per deelgebied de ontwikkelrichting beschreven. Voor het zuidelijke deel, in de Gebiedsvisie de Dorpse Woonbuurten genoemd, is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld met het doel te voorzien in de grote vraag naar woningen. Het noordelijke deel daarentegen heeft een meer conserverend karakter. Eventuele initiatieven in dat gebied zijn nog onvoldoende uitgekristalliseerd om nu al in een bestemmingsplan op te kunnen nemen. In verband met de gewenste snelheid om te kunnen voorzien in de woningbehoefte, is er voor gekozen om nu alleen voor het deel waar de woningbouwontwikkeling zal plaatsvinden een bestemmingsplan te maken. De toekomstige bewoners van deze nieuwe woonwijk kunnen zich nu op basis van de Gebiedsvisie al een beeld vormen van het karakter en de ontwikkelrichtingen van de ten noorden van het plangebied gelegen deelgebieden. Dit schept nu al duidelijkheid ook al maken deze deelgebieden geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan.
5. In alle relevante onderzoeken is rekening gehouden met een woningbouwaantal van 310.
6. In tegenstelling tot hetgeen indiener van deze zienswijze stelt, ligt er een gedegen ruimtelijke afweging ten grondslag aan de keuze voor de onderhavige woningbouwlocatie. Er is gekeken naar logische uitbreidingslocaties. Uitbreidingen aan andere zijden van het dorp zijn afgevallen in verband met ruimtelijke beperkingen, respectievelijk de gemeentegrens en het spoor. Verder kan over de Structuurvisie Buitengebied Oss 2015 worden gesteld dat deze is vastgesteld in een tijd dat er sprake was van crisis op de woningmarkt terwijl er nu juist sprake is van woningnood.
7. De Wet op de Ruimtelijke Ordening stelt de gemeente in staat bestemmingsplannen te maken. Een bestemmingsplan is de ruimtelijke vertaling van het gemeentelijk beleid, waaronder het woonbeleid. Met een bestemmingsplan kan echter alleen de bestemming worden geregeld, niet de toewijzing. Ook waar een gemeente maar een beperkt aantal woningen mag bouwen, afgestemd op de lokale behoefte, is het niet mogelijk dit maximaal aantal te bouwen woningen op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toe te wijzen aan lokale gegadigden. Toewijzing op zich is namelijk niet ruimtelijk relevant. De gemeente zal binnen het plan bovendien zelf een aantal bouwkavels uitgeven. De wijze van uitgifte zal tijdig gepubliceerd worden zodat iedereen die geïnteresseerd is de kans heeft zijn belangstelling kenbaar te maken.
8. Wij kunnen niet voorkomen dat toekomstige bewoners klachten gaan indienen over ten noorden van het plangebied gevestigde functies en ontplooide activiteiten. Wel is het zo dat de aanwezige functies allemaal geregeld zijn in de actuele en in werking getreden bestemmingsplannen voor het buitengebied zodat mensen,

voordat ze in het onderhavige plangebied gaan wonen, al op de hoogte kunnen zijn van de ten noorden van hun woonomgeving aanwezige functies. Nog los van het hiervoor onder 4 gestelde, zouden we mensen bovendien juist in de gelegenheid stellen zienswijzen in te dienen tegen de bestemmingen van de gevestigde functies als we die in het onderhavige bestemmingsplan opnieuw zouden bestemmen.

9. De nieuwe woonbuurt wordt op de Veldstraat en Heesterseweg ontsloten. Het onderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen toont aan dat het extra verkeer als gevolg van deze uitbreiding goed en veilig op deze wegen kan worden afgewikkeld. De genoemde rotonde bij Het Woud ligt op ca. twee kilometer afstand en vormt in die zin geen direct onderdeel van dit plan. We onderschrijven dat het verkeersbeeld op deze rotonde druk is maar er is geen sprake van overbelasting. De invloed van de nieuwe wijk op de verkeersafwikkeling op deze rotonde is beperkt.

10.
    a) De afwatering richting de Maas blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. De afwatering naar de Maas vindt plaats via meerdere watergangen.
    b) Het onderhoudspad valt buiten het plangebied en blijft behouden (de huidige situatie verandert niet).
    c) Het afstromend hemelwater afkomstig van het nieuwe verhard oppervlak komt in de wadi's terecht waar het infiltreert en in extreme gevallen (uitzonderlijke situatie) zal een deel van het hemelwater via de overstort in de beek/watergang worden afgevoerd. Het mogelijk vervuilde hemelwater infiltreert in de wadi's waar de verontreinigde stoffen zullen accumuleren (verzamelen). Hier wordt rekening mee gehouden in het beheer en onderhoud van de wadi's door de gemeente (monitoren en mogelijk maatregelen nemen). Wanneer in een extreme neerslagsituatie (uitzonderlijke situatie) de overstort in werking treedt, zal een deel van dit afstromend hemelwater in de beek terecht komen. De concentratie van de verontreinigde stoffen zal in deze situatie echter laag zijn door het verdunnend effect van de extreme neerslagsituatie (grote hoeveelheid water).
    d) Er is geen directe verbinding met de waterloop buiten het gebied. Ook is het toenemen van vervuiling niet aannemelijk omdat de agrarische functie komt te vervallen en dit zal leiden tot minder belasting met vermestende stoffen en eventueel toegepaste bestrijdingsmiddelen.

11. Het is niet helemaal duidelijk op welke zichtlijnen indiener doelt. Mogelijk worden de doorzichten vanaf de Heesterseweg op het achterliggende landschap bedoeld zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015. Deze visie Buitengebied is destijds echter niet opgesteld met het oog op een mogelijke uitbreiding van de woonkern Geffen op deze plek. Betreffende zichtlijnen komen inderdaad deels te vervallen door de transformatie van agrarisch gebied naar woongebied. Door de 'groene aders' binnen het nieuwe woongebied blijven er echter wel degelijk doorzichten naar het achterliggende landschap behouden.

12.
    a. Zoals hiervoor gemotiveerd is beschreven is er naar onze mening geen sprake van tekortkomingen en kan op basis van alle zorgvuldig gedane onderzoeken worden geconcludeerd dat dit plan niet leidt tot milieueffecten van een zodanige omvang dat een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure nodig is.
    b. Wanneer een zone van 100 m aangehouden moet worden tot de Middelveldsche Waterloop en het Ivo van Dintherpad vervalt nagenoeg de helft van de woningbouwlocatie. Met het vervallen van bijna de helft van de woningbouwlocatie kunnen we niet meer voldoen aan de woningbouwbehoefte. Bovendien is er juist gezocht naar een natuurlijke verweving van de nieuwe woonbuurt met het aangrenzende landschap. Het realiseren van een 'bufferzone' tussen de nieuwe woonbuurt en de Middelveldsche Waterloop doet dat teniet.
    c. Het is juist dat er nu geen licht schijnt vanuit het onderhavige plangebied dat nu een agrarisch gebruik kent, maar straks, na realisatie van de beoogde woonwijk, wel. Dit effect kan worden verminderd door hiermee rekening te houden bij de inrichting van de nieuwe woonwijk.

De beschermde natuurwaarden zijn onderzocht in het natuuronderzoek. Hieruit komt naar voren dat de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden en ook dat geen ontheffingen nodig zijn. Maar natuurwaarden spelen breder dan de paar beschermde soorten die er wel of niet zitten. Het gebied waar het om gaat is een kleinschalig landschap met diverse lichtbronnen zoals straatverlichting, verspreide bebouwing, bedrijfsbebouwing etc. Het gebied is dus niet vrij van 'lichtvervuiling'. Gevoelige soorten zullen zich terugtrekken in de donkerdere delen. Vooral de noordelijke overgangszone van de nieuwe woonbuurt (ten zuiden van de Middelveldsche Waterloop) zal meer te maken krijgen met lichthinder. Hier wordt groen aangelegd dat veel van het uitstralende licht zal afschermen. Het optimaliseren van deze groenzone hierop zal bij de verdere uitwerking van de plannen nog plaatsvinden.
Hoewel een zeker effect wel te verwachten is voor wat betreft lichtvervuiling, zal dit niet leiden tot een totaal andere situatie voor de bestaande natuurwaarden. Er is hier immers sprake van een gemengd gebied waar al verlichting aanwezig is bij de bestaande gebouwen en langs de wegen in het gebied. Met een goede inpassing zullen wij de lichtvervuiling die er ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling bijkomt, zoveel mogelijk afschermen en zullen nieuwe plekken worden ontwikkeld in het landschap waar geen of minder lichtvervuiling plaatsvindt. Er zal breder in het gebied voldoende dekking zijn voor de voorkomende soorten om blijvend gebruik te maken van het gebied. Verder is het mogelijk om de straatverlichting zo aan te passen dat lichthinder zoveel mogelijk wordt beperkt.

d. Voor onze toelichting op het onderdeel van deze zienswijze dat gaat over het effect van geluid tijdens de bouwfase, verwijzen wij hier naar onze toelichting op onderdeel 2 van deze zienswijze. Voor wat betreft het gebruik van gift is voor dit bestemmingsplan relevant dat de agrarische gronden die aan de noordzijde grenzen aan het plangebied ofwel bestemd zijn tot natuur of groen ofwel in onze eigendom zijn. En wij zullen geen gewassen gaan spuiten. Wij zijn dan ook van mening dat het aspect gift geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

13. Het toevoegen van de genoemde elementen maakt het verhaal er niet duidelijker op en bovendien klopt dit ook niet. De genoemde elementen behoren tot het 'landelijk uitloopgebied' en niet tot de 'centrale groenzone' zoals deze in de gebiedsvisie Geffen 't Veld is opgenomen.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze
Deze zienswijze komt inhoudelijk grotendeels overeen met de zienswijze onder 1 met uitzondering van 2 onderdelen:

1. Het onderdeel over het onderzoek naar de soortenrijkdom noordelijk van het plangebied (onderdeel 3 c van de samenvatting van zienswijze 1), komt in deze zienswijze niet terug.
2. Verder wordt in deze zienswijze aangegeven dat de vrees bestaat dat toekomstige bewoners overlast zullen ondervinden van de activiteiten van de imkerij en het bijenmuseum met dagbesteding dat zich aan de rand van het plangebied bevindt.

Besluit
Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Wij passen de toelichting als volgt aan:

- Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijze een nieuwe voortoets stikstofdepositie laten doen waarin we voor de volledigheid voor dit plan ook het effect van de realisatiefase hebben laten berekenen. Bovendien is voor wat betreft de gebruiksfase in de berekeningen van het huidige/bestaande gebruik sprake van een onderschatting van de stikstofuitstoot en in de berekeningen voor het toekomstige gebruik van een worst case situatie. Dit nieuwe onderzoek is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage 3) en in paragraaf 5.2.2.2 van de toelichting zijn de conclusies van dit onderzoek beschreven.
- Wij hebben een nieuwe quickscan laten maken waarin de drie eerdere quickscans voor de verschillende deelgebieden zijn samengevoegd en waarin een nieuw veldbezoek is beschreven. Bovendien is een tweetal aanvullende onderzoeken verricht naar das, kleine marterachtigen en steenmarter. Deze rapporten zijn als bijlagen 1, 2 en 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en de conclusies zijn verwerkt in paragraaf 5.2.2.2 van de toelichting.

Toelichting van de gemeenteraad
Voor de beoordeling van deze zienswijze verwijzen wij allereerst naar de beantwoording van zienswijze 1 met uitzondering van de beoordeling van het onderdeel dat gaat over het onderzoek naar de soortenrijkdom noordelijk van het plangebied (onderdeel 3 c van de hiervoor beschreven zienswijze 1).
Voor het deel van deze zienswijze dat betrekking heeft op de buiten het plangebied gelegen imkerij en het bijenmuseum, verwijzen wij hier naar de beantwoording van zienswijze 5, onderdelen 2 en 4 verderop in deze Nota van Zienswijzen.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

1. Het ontwerpbestemmingsplan biedt geen enkele zekerheid dat er afschermende, natuurlijke voorzieningen worden aangelegd tussen de nieuwe woonwijk en het aangrenzende gebied.
2. De maximale bouwhoogte van 11 meter sluit niet aan bij het dorpse karakter van Geffen en is ook niet in overeenstemming met de uitkomsten van de omgevingsdialoog. Door de gestapelde bouw kan de vrijheid en privacy van de indieners van deze zienswijze ernstig beperkt worden. Verder zal de nieuwe bebouwing de huidige zichtlijnen die als waardevol bestempeld worden, vernietigen.
3. Indieners van deze zienswijze vrezen lichthinder door inschijnend licht van motorvoertuigen op hun woning. Tevens vrezen zij dat lichtvervuiling een verstorend effect op de natuurlijke omgeving tussen de nieuwe woonwijk en het ten noorden daarvan gelegen gebied zal hebben. Dit effect is niet onderzocht. Gevraagd wordt dit alsnog te onderzoeken en uit te sluiten dat door lichtvervuiling nadelige invloed ontstaat op de natuurlijke omgeving. Ook wordt gevraagd om een natuurlijke buffer te realiseren en op te nemen in het onderhavige plan.
4.
    a. Voor A-watergangen in het beheer van het waterschap geldt aan weerszijden van de watergang een 5 meter obstakelvrije zone. Voor een gedeelte van de watergang ten noorden van het plangebied is er nu al geen 5 meter obstakelvrije zone. Hoe gaan deze eisen in de nieuwe situatie wel gerealiseerd worden?
    b. Bovendien is in de huidige situatie na langdurige regenval al regelmatig wateroverlast door sterk stijgend grondwater en omdat de huidige watergang dan onvoldoende capaciteit heeft om overtollig water af te voeren. De aanleg van de nieuwe woonwijk zal een negatief effect hebben op de infiltratie over het gehele gebied van water.
    c. Gevraagd wordt om nader onderzoek te doen naar de capaciteit van de waterafvoer buiten het plangebied om meer overlast te voorkomen.
    d. Tot slot wordt gevraagd om zekerheid dat het stroomgebied van de Middelveldsche Waterloop niet vervuild zal gaan worden doordat stoffen vanuit de nieuwe woonwijk met het water meegevoerd zullen gaan worden.
5.
    a. In de berekening van de stikstofuitstoot zijn nu niet alle bronnen van stikstof meegenomen waardoor deze berekening niet klopt. Gevraagd wordt deze berekening daarom opnieuw uit te voeren.
    b. Daarnaast zijn de indieners van deze zienswijze van mening dat er geen nieuwe bron van stikstof mag bijkomen tenzij deze gecompenseerd wordt met een anderzijdse afname. Waar wordt deze afname van stikstofuitstoot gerealiseerd?
6. De realisatie van de nieuwe woonwijk zal tot een toename van geluidsoverlast en tot een sterke toename van het gebruik van het Ivo van Dintherpad leiden hetgeen de overlast en de druk op de natuurlijke omgeving zal vergroten. Het woongenot van de indieners van deze zienswijze zal hierdoor verminderen.
7. De plangrens van het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Indieners van deze zienswijze zijn van mening dat dit ontwerpbestemmingsplan het gehele gebied zou moeten bestrijken dat in de Gebiedsvisie is onderzocht. Daarmee kan ook worden voorkomen dat de bewoners van de nieuwe woonwijk straks bezwaar maken tegen een nieuw vast te stellen bestemmingsplan waarin de natuurwaarden van het ten noorden hiervan gelegen gebied worden verankerd.
8. Indiener van deze zienswijze vraagt zich af of de uitbreiding van de plancapaciteit van circa 255 naar 310 woningen wel is toegestaan gelet op de onderzoeken die eerder hebben plaatsgevonden.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Wij passen de regels als volgt aan:
Wij voegen de volgende zinsnede toe aan artikel 9.2.2 onder c: "tenzij op de verbeelding een andere goothoogte respectievelijk bouwhoogte is aangegeven. In dat geval geldt de op de verbeelding aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte."

Wij passen de verbeelding als volgt aan:
Wij nemen aan de noordelijke rand van de bestemming "Woongebied" een maatvoeringsvlak op waarbinnen de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 4,5 respectievelijk 10 meter.

Wij passen de toelichting als volgt aan:
Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijze een nieuwe voortoets stikstofdepositie laten doen waarin we voor de volledigheid voor dit plan ook het effect van de realisatiefase hebben laten berekenen. Bovendien is voor wat betreft de gebruiksfase in de berekeningen van het huidige/bestaande gebruik sprake van een onderschatting van de stikstofuitstoot en in de berekeningen voor het toekomstige gebruik van een worst case situatie. Dit nieuwe onderzoek is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage 3) en in paragraaf 5.2.2.2 van de toelichting zijn de conclusies van dit onderzoek beschreven.
Verder hebben we in hoofdstuk 6 van de toelichting (de toelichting op de regels) bij de toelichting op de bestemming 'woongebied' ook het maatvoeringsvlak benoemd.

Toelichting van de gemeenteraad
1. Voor de beoordeling van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 1.
2. Wij zijn van mening dat de omwonenden uitvoerig bij de planvorming betrokken zijn geweest. Al in een vroeg stadium is een uitgebreide omgevingsdialoog met de omgeving gevoerd waarin onder andere enkele ontwikkelingsopties zijn voorgelegd. De opmerkingen en input uit de omgevingsdialoog zijn nadrukkelijk meegewogen bij de te maken keuzes en terug te vinden in het nu voorliggende bestemmingsplan. Dat betekent echter niet dat alle wensen een op een zijn vertaald in het bestemmingsplan. De omgevingsdialoog is immers slechts één van de onderdelen waarop een bestemmingsplan is gebaseerd en is een middel om inzicht te krijgen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van de omgevingsdialoog dat overeenstemming met eenieder moet worden bereikt over een plan.
   De maximale bouwhoogte van 11 m is gebaseerd op grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap. Deze bouwvorm komt (naast woningen van één of anderhalve laag met kap) veelvuldig voor in het dorpse Geffen.
   Toch hebben we de bouwhoogten binnen het plan opnieuw bekeken naar aanleiding van deze en andere zienswijzen. Om tot een meer geleidelijke overgang tussen woonbuurt en landschap te komen brengen we de maximale goothoogte aan de noordelijke rand (aan de zijde Middelveldsche Waterloop) terug tot 4,5 m en de bouwhoogte tot 10 m. Dit komt overeen met een woning van anderhalve laag met kap.
   Gestapelde woningen (appartementen) zijn slechts op twee plaatsen – die als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid – toegestaan. De dichtstbijzijnde locatie waar gestapelde woningen mogelijk zijn, ligt op een afstand van 180 meter tot de woning van de indieners van deze zienswijze. De hoogte van dit woongebouw mag maximaal 10 meter bedragen. Tussen de nieuw geprojecteerde woonwijk en de woning van reclamanten wordt bovendien nog, aansluitend aan het al bestaande groen rondom de Middelveldsche Waterloop, een groenzone gerealiseerd binnen de begrenzing van het nieuwe plan. Gezien het vorenstaande zijn wij van mening dat vrijheid en privacy van de indieners van deze zienswijze niet onevenredig worden aangetast. Overigens kunnen op grond van vaste jurisprudentie aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Aan de situatie zoals die was toen indieners hun woning kochten, konden en mogen zij niet de verwachting ontlenen dat hun uitzicht in de toekomst nooit zou wijzigen.
   Voor de beoordeling van het deel van de zienswijze dat betrekking heeft op de zichtlijnen, verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 11.
3. Of en in hoeverre er sprake zal zijn van inschijnende koplampen in de woning van reclamanten is afhankelijk van het wegenpatroon en zal zich in dit geval alleen

kunnen voordoen bij van zuid naar noord rijdende auto's. Verder is in dit geval van belang te vermelden dat de woning van reclamanten op een afstand van minimaal 170 tot de dichtstbijzijnde woningbouwmogelijkheid is gelegen. En, zoals hiervoor onder punt 2 ook al is vermeld, wordt tussen de nieuw geprojecteerde woonwijk en de woning van reclamanten bovendien nog, aansluitend aan het al bestaande groen rondom de Middelveldsche Waterloop, een groenzone gerealiseerd binnen de begrenzing van het nieuwe plan. Als er gezien het vorenstaande al sprake zou zijn van inschijnende koplampen, zal dat sterk gereduceerd worden door het reeds bestaande en nieuw aan te leggen groen aan de noordzijde van het plangebied. Voor de beoordeling van het onderdeel van deze zienswijze dat betrekking heeft op de effecten van lichtvervuiling op de natuurlijke omgeving verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 12c.
Verder is het mogelijk om de straatverlichting zo aan te passen dat lichthinder door straatverlichting in de nieuwe buurt zoveel mogelijk wordt beperkt.

4.
   a. Bij de inrichting van het terrein binnen het plangebied houden we rekening met een 5 meter brede onderhoudsstrook.
   b. Formeel wordt hier afstromend hemelwater beschreven dat wateroverlast veroorzaakt (geen grondwater). De verwachte hoge grondwaterstand in Geffen is circa 0,8 tot 1,5 m -mv en zal naar verwachting geen overlast veroorzaken. Het afstromend water via het verhard oppervlak wordt niet sneller afgevoerd naar de watergang dan nu het geval is. Het afstromend hemelwater afkomstig van het nieuwe verhard oppervlak komt in de wadi's terecht waar het infiltreert. Dit is gedimensioneerd op een extreme bui die 1 keer in de 100 jaar valt (60 mm in een uur). In een extreme neerslagsituatie zal een deel van dit afstromend hemelwater via de overstort in de beek/watergang vertraagd worden afgevoerd.
   c. Het afstromend water via het verhard oppervlak wordt niet sneller afgevoerd naar de watergang dan nu het geval is. Binnen het plangebied bergen en infiltreren we 60 mm. Het afstromend hemelwater afkomstig van het nieuwe verhard oppervlak komt in de wadi's terecht waar het infiltreert. In 95% van de neerslagsituaties wordt geen hemelwater in de watergang geloosd maar wordt dit opgevangen en geïnfiltreerd in het plangebied. In extreme neerslaggevallen (groter dan 60 mm in een uur) zal een deel van het hemelwater via de overstort in de beek/watergang worden afgevoerd. De Middelveldsche waterloop valt geregeld droog en krijgt in de toekomstige situatie niet meer water dan de huidige situatie.
   d. Het mogelijk vervuilde hemelwater infiltreert in de wadi's waar de verontreinigde stoffen zullen accumuleren (verzamelen). Hier wordt rekening mee gehouden in het beheer van de wadi's door de gemeente (monitoren en mogelijk maatregelen nemen). In een extreme neerslag situatie (uitzonderlijke situatie groter dan bui T=100) zal een deel van dit afstromend hemelwater via de overstort in de beek terecht komen. De concentratie van de verontreinigde stoffen zal in deze situatie echter laag zijn door het verdunnend effect van de neerslagsituatie (grote hoeveelheid water).

5. Voor een uitgebreide toelichting op dit onderdeel van deze zienswijze, verwijzen wij allereerst naar onze toelichting op zienswijze 1 onder 2. In aanvulling daarop willen wij nog het volgende vermelden.

   a. Met betrekking tot het uitgevoerde stikstofonderzoek en mogelijke extra bronnen: Vooralsnog willen wij het zekere voor het onzekere nemen door ook de bouwfase/aanlegfase worst-case te berekenen. Voor mogelijke onvoorziene stikstofbronnen is geen exacte benadering mogelijk in de berekeningen. Daarom is in de stikstofberekening voor de gebruiksfase een extra bron opgenomen als worst-case bepaling. De woningen worden conform het Bouwbesluit gasloos uitgevoerd. Daarmee is er over het algemeen geen sprake van een verbrandingsinstallatie in het huis. Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019" buiten beschouwing. Mogelijke stikstofuitstoot door de toekomstige woningen en bijgebouwen is kleinschalig en incidenteel. Wat onder deze kleinschalige en incidentele uitstoot valt is bijvoorbeeld het gebruik van een hout- of pellet kachel of biomassaketels. Aangezien dit plan enkel nieuwbouwwoningen betreft waarin dergelijke installaties niet standaard worden ingebouwd, zal het percentage woningen dat één van deze manieren van verwarming gebruikt erg klein zijn. Ook omdat per 1 januari 2020 de

ISDE-subsidie op biomassaketels en pelletkachels is komen te vervallen is de verwachting dat het aandeel van de woningen met een dergelijke installatie in dit plan klein zal zijn. Om in de berekening toch rekening te houden met het gebruik van dergelijke installaties en eventueel ander incidenteel en kleinschalige stikstofuitstoot, is er worst case voor 50% van de nieuwe woningen (155 woningen) toch een stikstofuitstoot gemodelleerd. Hiervoor is aangesloten bij de standaard emissiefactoren per indicator die zijn afgeleid van gegevens uit de Emissieregistratie, die in de Aeriuscalculator voorheen onder de categorie 'Plan' werden gebruikt voor de functies wonen, werken en winkels. Specifiek is gebruik gemaakt van de emissiefactor voor vrijstaande woningen (nieuwbouw): een uitstoot NOx van 3,03 kg/j. Ook omdat in het plan maar een deel van de woningen als vrijstaand wordt gerealiseerd en dit het woningtype is met de hoogste emissiefactor, is er sprake van een worst case. Voor 155 woningen is deze uitstoot gemodelleerd, middels een vlakbron over het gehele plangebied met een uitstoothoogte van gemiddeld 8 meter. Uit deze berekening en het geactualiseerde stikstofonderzoek blijkt dat als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toe neemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden.

   b. Met betrekking tot compenseren door afname: Het huidige plan voldoet aan de vereisten in de Wet natuurbescherming en Wet stikstofreductie en natuurverbetering, waarmee is gewaarborgd dat als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toe neemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden.

6. Het is zeer waarschijnlijk dat het Ivo van Dintherpad na realisatie van de beoogde nieuwe woonwijk intensiever gebruikt zal gaan worden. Wij zijn echter niet van mening dat dit per definitie gaat leiden tot (meer) overlast. Overigens wordt in het plangebied ook nieuw groen aangelegd dat zal uitnodigen om ook hier te wandelen. Een bestemmingsplan regelt echter niet hoeveel mensen van een bepaalde voorziening zoals een voetpad gebruik mogen maken. Ook het voorkomen van eventuele overlast van mensen of honden kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Wanneer er daadwerkelijk sprake is van overlast zal dat door middel van handhaving moeten worden opgelost.
7. Voor de beoordeling van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 4.
8. Voor de beoordeling van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 5.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

1. De indiener van deze zienswijze heeft bezwaar tegen de toegestane nokhoogte van 11 meter van de nieuw te bouwen woningen zowel achter als naast zijn woning. Zijn eigen woning heeft een nokhoogte van 8 meter en in het geldende plan mocht er op het perceel achter hem slechts een bijgebouw met een nokhoogte van 5 meter worden gebouwd. Het uitzicht wordt hierdoor nadelig beïnvloed.
   Door de situering van de nieuwe woning op het perceel achter dat van de indiener van deze zienswijze wordt de privacy in zijn tuin aangetast doordat er waarschijnlijk een raam komt aan zijn tuinzijde.
2. Deze zienswijze ziet ook op de wijze waarop de nieuwe woningen worden ontsloten op het bestaande wegennet. De Veldstraat is niet geschikt voor zoveel verkeer.
3. Een suggestie voor een andere verkeersinrichting is om de Heesterseweg als doorgaande weg in te richten, een centrale weg in de nieuw te bouwen wijk ter plaatse van de "langzaam verkeer" route te situeren en de "langzaam verkeer" route langs de rand van de nieuwbouwwijk te laten lopen. En met een tweede "langzaam verkeer" route langs de andere zijde van de nieuwbouwwijk zou daar een betere aansluiting op het Kraaijeven richting de Geffense Plas komen. In combinatie met een rotonde ter plaatse van de kruising Heestersweg en Veldstraat (en hoge drempels aan het begin van de Veldstraat en de nieuwe woonwijk) zal dit tot een betere verkeersdoorstroming leiden.
4. Met de komst van 260 nieuwe woningen is het huidige park erg klein en zal er aandacht moeten komen voor meer wandelroutes en honden uitlaatgelegenheden.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

1. Een maximale nokhoogte van 11 m is toegestaan bij de woningen naast het perceel van indiener. Hier is uitgegaan van woningen van maximaal twee bouwlagen met een kap. Tussen het perceel van indiener en deze woningen komt nog een straat met een kleine groenplek waardoor er enige afstand is tussen deze woningen en die van de indiener.
   Voor de woning achter het perceel van indiener is een maximale goothoogte van 3,5 m en een maximale bouwhoogte van 10 m toegestaan. Hier kan een woning van één bouwlaag met kap worden gerealiseerd, vergelijkbaar met de woning van indiener.
   Gezien het vorenstaande zijn wij van mening dat het uitzicht en de privacy van indiener van deze zienswijze niet onevenredig worden aangetast. Overigens kunnen op grond van vaste jurisprudentie aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Aan de situatie zoals die was toen reclamanten hun woning kochten, konden en mogen zij niet de verwachting ontlenen dat hun uitzicht in de toekomst nooit zou wijzigen. Een recht op vrij uitzicht bestaat niet. Als indieners van deze zienswijze het ongewenst vinden dat er vanuit de nieuw te bouwen woning zicht ontstaat op hun tuin, kunnen ze overwegen om bijvoorbeeld bomen te planten om op die manier inkijk te beperken.
2. Ten behoeve van deze planontwikkeling is een verkeersonderzoek gedaan door een gespecialiseerd buro. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. In dat onderzoek zijn de verkeerseffecten, verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling in beeld gebracht. Uit dat onderzoek komt onder andere naar voren dat de verkeersintensiteiten op de Veldstraat binnen de streefwaarden blijven en daarmee niet tot verkeersonveiligheid leiden. De beoogde woningbouwontwikkeling geeft volgens dit onderzoek ook geen aanleiding tot aanpassingen van het wegprofiel van de Veldstraat. Tevens blijkt dat alle onderzochte (nieuwe) kruispunten (dus ook die op de Veldstraat) het verkeer zowel in de ochtend- als avondspits goed kunnen verwerken. Aangezien de indiener van deze zienswijze niet nader onderbouwt waarom de Veldstraat niet geschikt zou zijn om de benodigde hoeveelheid verkeer te verwerken, hebben wij

geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de conclusies uit dit verkeersonderzoek.

3. Het verkeersonderzoek (zoals hiervoor onder 2 besproken) geeft geen aanleiding om de gekozen verkeersstructuur te wijzigen. Wij hebben de suggestie voor een andere verkeersinrichting echter wel bekeken maar we zijn niet van mening dat dit leidt tot een betere verkeersstructuur of een beter stedenbouwkundig plan. We houden daarom vast aan de gekozen verkeerskundige opzet.
4. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan al is beschreven, is de centrale groenzone het leidende en verbindende element geweest voor de planvorming van het onderhavige bestemmingsplan. Deze centrale groenzone 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. Het realiseren van goede verbindingen en relaties tussen het nieuwe woongebied en deze groenzone is een uitgangspunt geweest vanuit de gebiedsvisie. Het nieuwe woongebied is daarom opgedeeld in drie woonbuurten die door een tweetal brede, groene aders van elkaar 'gescheiden' 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. De precieze inrichting van het gebied, waaronder hondenuitlaatgelegenheden, zal nader worden uitgewerkt in een inrichtingsplan.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

1. Gezien het uitgangspunt van de toelatingsplanologie is het volgens de indiener van deze zienswijze niet uitgesloten dat op gronden met de aanduiding "groenvoorziening" in plaats van groenvoorzieningen woningen worden gerealiseerd.
2. Indiener vreest dat toekomstige bewoners overlast zullen ondervinden van de activiteiten van het museum en de imkerij en dat klachten hierover zijn activiteiten zullen belemmeren.
3. Het in de Gebiedsvisie genoemde uitgangspunt van "Dorpse Woonbuurten" waarbij meerdere kleine buurten van elkaar worden gescheiden door groenzones, is niet vertaald naar de planregels. Met dat uitgangspunt zou de woningbouw op grotere afstand van het perceel van indiener komen te liggen. Dit is ook niet in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan zoals weergegeven op pagina 11 van de plantoelichting.
4. De concrete uitbreidingsplannen die de indiener van deze zienswijze heeft op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Oss – 2020" zijn in dit ontwerpbestemmingsplan niet kenbaar onderzocht. Niet duidelijk is of en in hoeverre deze uitbreidingsplannen met dit plan worden doorkruist.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de regels als volgt aan:
In artikel 9.3.3 onder a plaatsen we de zinsnede "…die deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur…" tussen haakjes en voegen we toe dat woningen binnen dit gebied zijn uitgesloten.

Toelichting van de gemeenteraad

1. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 9.3.3 onder a expliciet geregeld dat "binnen de aanduiding 'groenvoorziening' uitsluitend een groenvoorziening die deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur gerealiseerd mag worden". De bouw van woningen is binnen deze zone dus uitgesloten. Wij zijn het echter met indiener eens dat de regeling op dit punt wellicht niet geheel duidelijk is. Wij zullen de regeling naar aanleiding hiervan aanpassen door de zinsnede "…die deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur…" tussen haakjes te plaatsen en door de toevoeging dat woningen binnen dit gebied zijn uitgesloten.
2. Door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies zoals wonen, kan hinder en gevaar worden voorkomen. Daarom heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de handreiking Bedrijven en milieuzonering opgesteld. Deze handreiking geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te bepalen. Het doel van deze milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen én om bedrijven voldoende zekerheid te bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren.
   Op grond van de handreiking van de VNG geldt voor het fokken en houden van bijen een richtafstand van 30 meter en voor musea 10 meter. Het perceel van reclamant bevindt zich op een afstand van ruim 50 meter tot de dichtstbijzijnde bouwmogelijkheid voor woningen. Aan de richtafstanden wordt derhalve ruimschoots voldaan. Zie in aanvulling hierop ook de beantwoording van deze zienswijze onder 1 en 4.
3. Voor de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van onderdeel 1 van deze zienswijze.
4. De uitbreidingsplannen van de indiener van deze zienswijze zijn meegenomen in bestemmingsplan "Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021". Dat bestemmingsplan is vastgesteld op 16 december 2021. De uitbreidingsplannen zagen op een uitbreiding van het bestemmingsvlak in noordelijke en oostelijke richting en een aanduiding 'parkeren' in de noord-oosthoek van het perceel, dus juist verder van de nieuwe woonwijk af. Er is een uitbreiding van de bebouwing voor het museum toegestaan van 130 m2 die op het hele perceel is toegestaan, zij het dat hiervoor een bouwgrens is opgenomen waarbinnen moet worden gebouwd.

Daarnaast is een inrichtingsplan opgenomen dat moet worden uitgevoerd en dat vooral ziet op inpassing aan de randen van het perceel. Doordat aan de noordzijde van het te ontwikkelen plangebied ’t Veld een brede groenzone wordt gerealiseerd, zal er in de nieuwe situatie een afstand van ruim 50 meter tussen het perceel van het bijenmuseum en de dichtstbijzijnde bouwmogelijkheid voor woningen zijn. De uitbreidingsmogelijkheden voor het bijenmuseum zullen derhalve niet zorgen voor extra belemmeringen en de bedrijfsvoering van het museum zal geen belemmeringen ondervinden van de nieuwe woonwijk.

Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

1. Volgens het ontwerpbestemmingsplan bedraagt de afstand tussen het milieucategorie 3.2 bedrijf van reclamant en het plandeel waar nieuwe woningen gebouwd mogen worden, slechts 20 meter. Deze afstand is te kort. Op de kaart van het stedenbouwkundig plan staan de woningen ter hoogte van het bedrijf van deze reclamant op circa 50 meter maar ook deze afstand is mogelijk niet toereikend. Volgens vaste jurisprudentie moet bij de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een bestemmingsplan namelijk worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden die de planregels bieden. Ook moet bij een bestemmingsplanprocedure niet alleen worden gekeken naar het geluid op de gevel maar ook naar het geluid op de buitenruimten van woningen. Hierdoor is het twijfelachtig of het bedrijf van reclamant nog aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer kan voldoen als de woningen er eenmaal staan. Dit klemt temeer omdat er in de directe omgeving van het plangebied nu geen woningen of andere gevoelige ruimten aanwezig zijn die reclamant in zijn bedrijfsvoering beperken.
2. Er is onvoldoende onderzoek naar industrielawaai gedaan. De gemeente heeft verzuimd specifiek akoestisch onderzoek te verrichten naar het geluid dat individuele bedrijven maken. Hieruit zou namelijk moeten blijken of deze bedrijven bij uitvoering van het onderhavige plan naar redelijke verwachting aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit kunnen voldoen.
3. Ook heeft de gemeente verzuimd de cumulatieve geluidbelasting te onderzoeken.
4. Voor het bedrijf van de indiener van deze zienswijze is mede van belang dat laden en lossen ook geregeld in de nachtperiode plaatsvindt.
5. Tot slot dient bij de geluidsonderzoeken niet alleen te worden beoordeeld of door de bedrijven aan de milieuregels voor geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer kan worden voldaan, maar moet ook beoordeeld worden of het geluid van bedrijven niet in de weg staat aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de buitenruimtes bij de nieuwe woningen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de verbeelding als volgt aan:
Wij nemen aan de zuidelijke rand van de bestemming "Woongebied" een aanduiding "vrijwaringszone" op.

Wij passen de regels als volgt aan:
Aan artikel 9.2.1 voegen we een subonderdeel e toe dat als volgt luidt: "Binnen de gronden die zijn aangeduid als 'vrijwaringszone' is de bouw van woningen niet toegestaan".

Wij passen de toelichting als volgt aan:

- Paragraaf 6.2, toelichting op de regels, zal worden aangevuld met een toelichting op de toegevoegde aanduiding "vrijwaringszone".
- Naar aanleiding van deze zienswijze hebben we een akoestisch onderzoek laten verrichten waarin is onderzocht of het bedrijf van indiener kan voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuw te bouwen woningen. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage 21 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en de conclusies zijn verwerkt in paragraaf 5.7.10 van de toelichting.

Toelichting van de gemeenteraad

1. Zoals de indiener van deze zienswijze al geconstateerd heeft, hebben wij in het stedenbouwkundig plan dat is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, rekening gehouden met een afstand van circa 50 meter tussen het bedrijf van reclamant en de nieuw te bouwen woningen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Reclamant stelt terecht dat wij dit niet

juist hebben opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom hebben wij de verbeelding op dit punt aangepast. Ten aanzien van de twijfels van indiener over het kunnen voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer is het volgende van belang: aangezien het nieuwe plangebied niet binnen de richtafstand – conform de VNG-brochure –valt van het bedrijf, is akoestisch onderzoek niet nodig. In dat geval is ook de cumulatie niet van belang. Desondanks hebben wij aanvullend een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 21. Zie voor de conclusies van dit onderzoek hierna onder punt 2.

2. Naar aanleiding van deze zienswijze is onderzocht welke geluidbelasting ontstaat op de omgeving van het bedrijf van indiener op de voorziene woningen. Onderzocht is zowel of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd als of voldoende akoestische ruimte resteert voor bedrijven. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit én dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen.
3. Verkeerslawaai kan ook cumulatief worden beoordeeld, zeker bij meerdere wegen. Dat is in dit geval echter niet aan de orde omdat alleen de Heesterseweg maatgevend is. De overige wegen zijn namelijk al 30 kilometer zones en hebben geen bijdrage ten aanzien van cumulatief geluid.
4. In het kader van het akoestisch onderzoek zijn de bedrijfscondities uitgebreid met het bedrijf besproken. Hieruit kwam naar voren dat nachtelijke activiteiten (het lossen van stikstof) slechts sporadisch plaatsvinden (minder dan 12 keer per jaar) en dit om die reden als een incidentele activiteit kan worden beschouwd. Dit is ook zo meegenomen in het akoestisch onderzoek.
5. Uit voornoemd akoestisch onderzoek komt niet alleen naar voren dat het bedrijf aan de milieuregels voor geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer kan voldoen, maar ook dat bij de nieuw te bouwen woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zienswijze 7

Samenvatting zienswijze

1. De goot- en nokhoogten (respectievelijk 7 m en 11 m) van de nieuwe woningen in deelgebied 1 (grenzend aan het Brempad en de Berkenboog) en in een gedeelte van deelgebied 2 sluiten niet aan bij de goot- en nokhoogten van de reeds bestaande woningen in de Berkenboog (respectievelijk 3 of 4,5 m en 8 m). De indieners van deze zienswijze vragen om de goot- en nokhoogten aan te passen (te verlagen) aan die van de bestaande woningen omdat zij dit beter vinden passen bij een dorps karakter en omdat er zo een vloeiendere overgang ontstaat van oud naar nieuw.
2. De indieners van deze zienswijze verzoeken om in een gedeelte van deelgebied 1, grenzend aan het Brempad en de bestaande woningen, bouwvlakken met een maximum aantal woningen per bouwvlak op te nemen om op die manier een groot gedeelte van de onzekerheid bij de omwonenden weg te nemen.
3. Indieners verzoeken om voor dat gedeelte van het plan dat grenst aan het Brempad/Berkenboog een minimale afstand van 2 meter op te nemen tussen de voorgevel van een hoofdgebouw en de voorste perceelsgrens.
4. In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is bij de molenbiotoop uitgegaan van een invloed factor gesloten gebied. De indieners van deze zienswijze verzoeken om voor deelgebied 1 van het bestemmingsplan de invloed factor open of ruw toe te passen bij de molenbiotoopformule.
5. Gevraagd wordt om tussen het Brempad en deelgebied 1 van de nieuwe woonwijk een groenstrook van minimaal 6 meter in het bestemmingsplan op te nemen. Dit om afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing te creëren, het landschappelijk karakter te versterken en het steegjesgevoel te voorkomen.
6. In het vigerende bestemmingsplan "Kom Geffen – 2016" zijn 8 wooneenheden opgenomen voor wat nu deelgebied 2 en 3 is in het ontwerpbestemmingsplan en waarin nu 20 wooneenheden zijn opgenomen. Omdat dit tot meer verkeersbewegingen, een grotere parkeerdruk en meer overlast voor de omliggende straten leidt, wordt gevraagd het aantal wooneenheden in met name deelgebied 2 te verlagen naar 13.
7. De indieners van deze zienswijze vinden de toevoeging van 310 woningen aan het dorp Geffen te veel en niet passend bij de dorpse schaal. Ze verzoeken dit aantal te reduceren tot een uitbreiding voor een dorpse schaal.
8. Door doortrekking van de Berkenboog met deelgebied 2 ontstaan er meer verkeersbewegingen in de Berkenboog met meer inschijnende koplampen in de bestaande woningen tot gevolg. Daarom vragen de indieners van deze zienswijze om de doodlopende situatie te handhaven ofwel ter plaatse een langzaam verkeerroute te realiseren.
9. De indieners van deze zienswijze vragen om de nieuwe verkeersroute tussen het Brempad en de Berkenboog te laten vervallen ofwel aan te passen naar een langzaam verkeerroute omdat er al is voorzien in een langzaam verkeerroute tussen Brempad en Berkenboog.
10. Verder verzoeken zij om te onderzoeken hoe de schaal van lichtvervuiling op de aansluitende natuur in verhouding staat tot de nieuwe woningbouw ontwikkeling.
11. Ook verzoeken zij te onderzoeken of de conclusies van alle uitgevoerde onderzoeken nog kloppen met het toe te voegen aantal woningen van 310 in plaats van 270.
12. Tot slot verzoeken de indieners van deze zienswijze om de uitslagen van de in 2021 onder de bewoners van Geffen gehouden enquêtes beter te laten aansluiten bij het onderhavige bestemmingsplan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

<u>Wij passen de regels als volgt aan</u>:

- Wij voegen de volgende zinsnede toe aan artikel 9.2.2 onder c: "tenzij op de verbeelding een andere goothoogte respectievelijk bouwhoogte is aangegeven. In dat geval geldt de op de verbeelding aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte".

- Wij nemen in artikel 5.1 een nieuw onderdeel ‘j’ op luidende: “uitsluitend een pad en groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding ‘pad’”.

Wij passen de verbeelding als volgt aan:
- Wij nemen aan de noordelijke rand van de bestemming “Woongebied” een maatvoeringsvlak op waarbinnen de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van grondgebonden woningen niet meer mag bedragen dan 4,5 respectievelijk 10 meter.
- Voor de percelen direct grenzend aan de achterkant van de woonpercelen aan de Berkenboog nemen we de bestemmingen ‘Wonen – Halfvrijstaand’ en ‘Tuin’ op én een bouwvlak.
- We geven het Brempad voor het gedeelte direct grenzend aan de achterkant van de woonpercelen aan de Berkenboog en ook de nieuwe verkeersverbinding tussen het Brempad en de Berkenboog de bestemming ‘Verkeer – Verblijf’ met een aanduiding ‘pad’ zodat hier alleen een voet-/fietspad met groen mogelijk is.

Toelichting van de gemeenteraad
1. De maximale bouwhoogte van 11 m is gebaseerd op grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap. Deze bouwvorm komt (naast woningen van één of anderhalve laag met kap) veelvuldig voor in het dorpse Geffen.
   Toch hebben we de bouwhoogten binnen het plan opnieuw bekeken naar aanleiding van deze en andere zienswijzen. Om tot een meer geleidelijke overgang tussen woonbuurt en landschap te komen en beter aan te sluiten bij de direct aangrenzende woningen aan de Berkenboog brengen we de maximale goothoogte aan de noordelijke rand (aan de zijde Middelveldsche Waterloop) terug tot 4,5 m en de bouwhoogte tot 10 m. Dit komt overeen met de goothoogte zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen voor de woningen aan de Berkenboog. Daar is de maximale nokhoogte in het bestemmingsplan wel wat lager (8 m). Voor de uitstraling, beleving van een woning is echter vooral de goothoogte bepalend. De nokhoogte is minder van invloed op het beeld.
   Voor wat betreft deelgebied 2 is in de bestaande, aangrenzende buurt en langs de Veldstraat al sprake van meer variatie in goot- en nokhoogten. Op beide plekken komen woningen van één bouwlaag met kap, anderhalve bouwlaag met kap en twee bouwlagen met kap voor. De woningen van maximaal twee bouwlagen met kap in het nieuwbouwplan sluiten hierop aan. Wij zien geen aanleiding om de maximale hoogte hiervan aan te passen.
2. Wij snappen dat de globale bestemming Woongebied enige onzekerheid met zich meebrengt. Voor grote delen van het plan is deze onzekerheid over waar precies welke woning komt geen probleem. Voor het gedeelte direct grenzend aan de achterkant van de woonpercelen aan de Berkenboog is deze onduidelijkheid echter niet gewenst. Voor de percelen direct grenzend aan de achterkant van de woonpercelen aan de Berkenboog nemen we daarom nu ook de bestemmingen Wonen en Tuin op én een bouwvlak.
3. Voor de beantwoording verwijzen wij naar punt 2. Door het opnemen van een bouwvlak (op tenminste 2 m van de voorste perceelsgrens) wordt aan deze zienswijze tegemoet gekomen.
4. Voor de molenbiotoopformule wordt een n-factor gebruikt die geldt voor de hele cirkel van de molenbiotoop. Er is geen specifieke factor per ‘taartpunt’ van de cirkel. De factor wordt bepaald door het totaal van obstakels binnen de molenbiotoop. Hier is de molen voor meer dan driekwart omgeven door obstakels waardoor de factor n=50 (gesloten gebied) van toepassing is.
5. Zoals onder de beantwoording van punt 2 is aangegeven, is de onduidelijkheid die de globale bestemming Woongebied met zich meebrengt op deze plek aan het Brempad/Berkenboog niet gewenst. De bestemming Woongebied maakt feitelijk een invulling met woningen mogelijk op deze plek. Zoals in het verkavelingsplan (in de toelichting van het bestemmingsplan) is te zien, is dat echter niet de bedoeling. Het de bedoeling om het Brempad hier te behouden. We passen de verbeelding hierop aan. We geven betreffende strook de bestemming Verkeer – Verblijf met een aanduiding ‘pad’ zodat hier alleen een voet-/fietspad met groen mogelijk is.
6. De doortrekking van de Berkenboog is al opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en is dus niet nieuw. In dat plan zijn twee bouwblokken opgenomen voor in totaal 8 woningen. In plaats daarvan zijn in het nu

voorliggende plan verschillende kleinere bouwblokken opgenomen voor in totaal 12 woningen. Omdat de woning aan de Veldstraat 30 met het bijbehorende cafetaria inmiddels is vrijgekomen, is de verkaveling van deze gronden en een daarachter gelegen onbebouwd weiland, in samenhang bekeken met de aangrenzende woningbouwontwikkeling aan de Berkenboog die we hiervoor beschreven. De woning, cafetaria en bijgebouwen zullen worden gesloopt en ook hiervoor zullen nieuwe woningen in de plaats komen. Het gaat dan om 4 halfvrijstaande woningen aan de Veldstraat die deel zullen gaan uitmaken van het bebouwingslint aan die straat. En achter deze halfvrijstaande woningen zal aan de Acaciastraat op het onbebouwde weiland dan ook nog 1 vrijstaande woning worden gerealiseerd. Daarnaast vindt in deelgebied 3 nog een drietal ontwikkelingen op particuliere perceelsgedeelten plaats: hier kunnen 3 woningen worden gebouwd in de huidige achtertuinen van woningen aan de Veldstraat. Van deze 20 nieuwe woningen zijn er 4 gelegen aan en volledig georiënteerd op de Veldstraat en 4 gelegen aan en volledig georiënteerd op het Brempad. De overige 12 woningen liggen aan de Acaciastraat en doorgetrokken Berkenboog. Het betreft hier dus een toename van 4 woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Gezien de beperkte toename van het aantal (op deze straat georiënteerde) woningen is geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen en inschijnende koplampen in de bestaande woningen te verwachten. De hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen hebben ieder parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor de tussenwoningen wordt er voldoende parkeerruimte in openbaar gebied aangelegd.

7. Voor de bepaling van het woningbouwprogramma gebruikt de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dat houdt onder andere in dat er periodiek een strategische afweging prioritering van woningbouwprojecten plaatsvindt. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De provinciale prognose is berekend voor de totale gemeente. Wij vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de woningbouwopgave gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke aanwas in de landelijke kernen. Voor Geffen en Ravenstein gaan we uit van extra programmering gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met onder andere hun goede bereikbaarheid en voorzieningen. Oss heeft nog een flinke opgave om de plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente uit te breiden binnen de kaders van de provinciale prognose. Daarom werken wij aan de versnelde planontwikkeling voor meerdere locaties in het stedelijke gebied en de landelijke kernen, waaronder ook dit plan in Geffen. Woningbouw binnen plangebied ’t Veld is vooral gericht op de woningbouwbehoefte van de kern Geffen. Voor Geffen wordt uitgegaan van een behoefte met een bandbreedte van 325 tot 430 woningen voor de periode van 2020-2035. Omdat er op inbreidings- en transformatielocaties binnen Geffen maar een capaciteit van circa 110 woningen is, zijn er al op korte termijn aanvullende plannen nodig. Het onderhavige plan past dan ook prima binnen de bandbreedte van de behoefte voor Geffen. Gezien de ligging van het plangebied gaan we er vanuit dat dit plan deels ook in de urgente vraag vanuit het stedelijk gebied Oss-Berghem zal voorzien. Door in een groene setting te bouwen en door met de goot- en nokhoogtes van de met name aan de randen te bouwen woningen zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de bestaande woningen, wordt goed aangesloten bij het dorpse karakter van Geffen.
8. Voor de beantwoording van dit onderdeel van deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie op onderdeel 6 van deze zienswijze. Aanvullend merken wij op dat er nu een logische ruimtelijke afronding ontstaat van de woonbuurt door het doortrekken van de bestaande woonstraten. Een afronding zoals deze naar alle waarschijnlijkheid bij de eerste woningbouwplannen al bedoeld was (maar tot op heden nog niet gerealiseerd). Het realiseren van een ‘knip’ (onderbreking van de straat zodat alleen langzaam verkeer er door kan) zou hier alleen overwogen kunnen worden als er een verkeerskundige noodzaak voor is. En die is er niet. Het gaat om een reguliere woonstraat waar alleen bestemmingsverkeer komt.
9. Op deze plek is een langzaam verkeerroute voorzien die aansluit op het nieuwe woningbouwplan. Dergelijke paden (voor voetgangers en fietsers) verbinden de verschillende buurten met elkaar en zorgen er voor dat de nieuwe uitbreiding logisch aansluit op het bestaande dorp. Deze verbinding is niet bedoeld voor

autoverkeer. We zullen voor dit gedeelte van de bestemming Verkeer – verblijf daarom een aanduiding ‘pad’ opnemen zodat hier alleen een voet-/fietspad met groen mogelijk is.

10. Voor de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 12c.
11. Voor de boordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 5.
12. Voor de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 3 onder 2.

Zienswijze 8

Samenvatting zienswijze

1. Omdat het agrarische perceel van de indienster van deze zienswijze ingeklemd ligt tussen woonpercelen, is zij van mening dat gekozen moet worden voor een volledige woonbestemming ofwel voor het niet ontwikkelen van het woongebied.
2. Indienster van deze zienswijze is van mening dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening nu een deugdelijke motivering ontbreekt voor de vraag in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan.
3. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tevens te worden beoordeeld of de bestemming volgens dat plan naar de dan geldende inzichten en aanwezige feiten en omstandigheden nog steeds een passende bestemming is. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de concrete plannen van belanghebbende. Nu indienster regelmatig heeft aangegeven dat ook haar agrarisch bestemde perceel voorzien moet worden van een woonbestemming, wordt aan deze eis niet voldaan.
4. Omdat voor de bestemming woondoeleinden tot op de grens van het agrarische perceel van indienster gebouwd kan worden, brengt dit beperkingen met zich mee voor de bruikbaarheid van het agrarische perceel. Het voorliggende plan gaat hier niet op in. Er is geen rekening gehouden met de maximale gebruiksmogelijkheden van dit perceel noch met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

1. Evenals de indienster van deze zienswijze zijn wij van mening dat het wenselijk is het perceel van indienster te bestemmen voor woningbouw. Wij hadden tot het laatst de intentie en de verwachting dat wij met indienster overeenstemming zouden kunnen bereiken over de verwerving van haar perceel. Dit is niet gelukt. Als gevolg daarvan hebben wij geen exploitatieplan in procedure gebracht. Een exploitatieplan is noodzakelijk om de mogelijkheid van kostenverhaal zeker te stellen. Gelet op onze planning voor de vaststelling van het bestemmingsplan is het nu niet meer mogelijk om het bestemmingsplan tezamen met een exploitatieplan vast te stellen. Tegelijkertijd is de behoefte aan woningbouw, en dus aan de vaststelling van dit bestemmingsplan, zeer urgent. Om die reden is een rechtstreekse bouwbestemming op het perceel van indienster op de korte termijn niet mogelijk, en zullen wij voor dit perceel de in het ontwerpplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid opnemen in het definitieve plan. Wij zullen dan, zo nodig, bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, alsnog een exploitatieplan vaststellen.
2. Het perceel van indienster heeft een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009 sluit de omschrijving ‘Akkerbouw en fruitteelt’ het beste aan bij de activiteiten op het perceel. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter waarbij geluid leidend is. De betreffende omschrijving (SBI-2008 011, 012, 013 – Akkerbouw en fruitteelt) is echter behoorlijk breed, omdat deze omschrijving gericht is op zowel akkerbouw als fruitteelt. Afhankelijk van de teelt verschilt de intensiteit van de activiteiten en de impact op de omgeving. SBI 011 betreft de teelt van eenjarige gewassen (granen en drooggeoogste zaden van peelvruchten); SBI 012 betreft de teelt van meerjarige gewassen; SBI 013 betreft de teelt van bloembollen, sierplanten en sierbomen. Het onderhavige perceel wordt gebruikt voor akkerbouw zonder het houden van dieren. Er vind ook geen fruitteelt plaats. Uit luchtfoto’s van de periode 2008 tot en met 2022 blijkt dat het perceel van indienster gebruikt wordt voor laag intensieve gewassen, in dit geval grasland/weide. Geen van de genoemde SBI omschrijvingen sluit op dit moment geheel aan bij de huidige activiteiten. Bestemmingsplan technisch is dit echter wel mogelijk. Vandaar dat gekozen is om deze richtafstanden als uitgangspunt te gebruiken. Aangezien het betreffende perceel relatief klein van omvang is (minder dan 1 hectare), het perceel vanaf de zuidzijde betreden wordt (vanaf de Heesterseweg) en in

combinatie met de lage frequentie van activiteiten, zien wij voldoende aanleiding om af te wijken van de globale richtafstand van 30 meter. Dit sluit ook aan bij de situatie in de omgeving van het plan en op andere plaatsen binnen onze gemeente. De nieuwe woningen zijn geen belemmerende factor voor het gebruik van het perceel, en het gebruik van het perceel zorgt niet voor een onwenselijke situatie ter hoogte van de beoogde woningen.

3. Voor de beoordeling van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording hiervoor onder punt 1 en 2.
4. Voor de beantwoording van het eerste deel van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording hiervoor onder punt 2. Verder geeft indienster van deze zienswijze in haar zienswijze heel nadrukkelijk aan een woonbestemming te wensen op haar perceel. Daarom zijn wij van mening dat een verandering van het bestaande gebruik van dit perceel zodanig onaannemelijk is, dat wij geen rekening hoeven te houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden.

Zienswijze 9

Samenvatting zienswijze

1. Indieners van deze zienswijze zien graag dat er een type woonwagen komt op de woonwagenstandplaats.
2. Verder zijn zij van mening dat de ontsluiting van de nieuwe woonwijk op de Heesterseweg te dicht bij de erfgrens van Heesterseweg 37 komt.
3. Ze maken zich zorgen dat deze ontsluiting de snelroute naar Oss zal worden.
4. Ook vrezen ze veel overlast door de verkeersdrempels bij de Heesterseweg 37-39 waar nu al hard gereden wordt.
5. Tot slot vrezen ze voor waardevermindering van hun woning door toename van verkeersdrukte en het verdwijnen van het landelijke karakter van het gebied.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

1. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor de bouw van woonwagens: er geldt een maximale oppervlakte voor de bouw van een woonwagen op een standplaats en er is een maximale goot- en bouwhoogte voor woonwagens opgenomen. Bovendien wordt voor wat betreft de woonwagenstandplaatsen uitgegaan van de in Oss gebruikte standaardmaat voor een standplaats van 10 x 20 meter. De bouw van woonwagens dient binnen deze kaders plaats te vinden. In een bestemmingsplan kunnen geen eisen aan het uiterlijk van woonwagens worden gesteld. Overigens is de verwachting dat Mooiland hier woonwagens van een zelfde type en met dezelfde afmetingen zal realiseren
2. Eén van de drie auto-ontsluitingen van de nieuwe woonwijk is geprojecteerd ten westen van het woonperceel Heesterseweg 37. De aansluiting op de Heesterseweg komt op ruime afstand (ca. 40 m) van de perceelsgrens van nr. 37. Tussen dit woonperceel en de nieuwe ontsluiting ligt nog een onbebouwd weiland. Op de beoogde plek kan een logische en verkeersveilige aansluiting op de Heesterseweg worden gerealiseerd. Het is niet duidelijk waarom dit te dicht bij de erfgrens van Heesterseweg 37 zou zijn.
3. De ontsluiting van deze nieuwe woonwijk op de Heesterseweg die het dichtst bij de woning van indieners is gesitueerd, is slechts één van de drie ontsluitingswegen van de nieuwe wijk. De westelijke buurt wordt uitsluitend ontsloten via de Veldstraat en de overige twee buurten via twee aansluitingen op de Heesterseweg. Afhankelijk van de situering van hun woning en hun bestemming, zullen de nieuwe bewoners de voor hun meest logische ontsluitingsweg kiezen. Dat zal dus niet altijd voor iedereen de oostelijke ontsluiting op de Heesterseweg zijn. Dit komt ook naar voren uit het verkeersonderzoek dat als bijlage bij de toelichting zit. Uit het verkeersonderzoek blijkt eveneens dat de verwachte toename van het verkeer op de Heesterseweg in oostelijke richting (richting Oss) even groot zal zijn als de toename in zuidelijke richting (over de Papendijk naar de A59). Verder is in het verkeersonderzoek ook de verkeersveiligheid van onder andere dit deel van de Heesterseweg beoordeeld. Getoetst is of deze weg de (na realisatie van het plan) toegenomen verkeersintensiteit kan afwikkelen zonder dat er gevaarlijke situaties ontstaan. Hieruit komt naar voren dat de intensiteit op de Heesterseweg binnen de streefwaarde blijft en daardoor dus niet tot verkeersonveiligheid zal leiden. Tot slot is ook nog de verkeersafwikkeling op dit nieuwe kruispunt onderzocht en daaruit blijkt dat het kruispunt het verkeer zowel in de ochtend- als avondspits goed kan verwerken.
4. Gedacht wordt aan de aanleg van een plateau op het kruispunt van de nieuwe, meest oostelijk gelegen ontsluitingsweg, met de Heesterseweg. Hierdoor zouden de verkeersdrempels ter hoogte van de Heesterseweg 37-39 kunnen komen te vervallen. De feitelijke inrichting van wegen en kruispunten kan echter niet worden geregeld in een bestemmingsplan evenmin als het voorkomen dat mensen te hard rijden.
5. Wanneer een belanghebbende meent schade te lijden als gevolg van de realisatie van een bestemmingsplan, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade

worden ingediend. Op deze verzoeken is de “Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008” van toepassing. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade kunnen pas in behandeling worden genomen wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is. Bij de inhoudelijke beoordeling wordt de vraag beantwoord of er sprake is van een wijziging van het planologisch regime. Als dit het geval is, wordt beoordeeld of belanghebbende daardoor in een nadeliger positie is komen te verkeren waardoor schade is of wordt geleden. Hiervoor moet bestemmingsplan ’t Veld Geffen – 2022 worden vergeleken met het voorheen geldende bestemmingsplan, waarbij in aanmerking moet worden genomen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden, ongeacht of realisering hiervan heeft plaatsgevonden. Tenslotte wordt opgemerkt dat als sprake is van planschade, onderzocht wordt of de eigenaren ten tijde van de aankoop van hun woningen, op de hoogte waren of konden zijn van de planologische maatregel. In dat geval blijft de schade voor hun rekening.

Zienswijze 10

Samenvatting zienswijze

1. De noodzaak voor de woningtypen woonwagenwoningen, appartementen en patio's wordt niet onderbouwd. Ook kan gezien de toegestane oppervlakte voor de bouw van woonwagenwoningen niet meer van een beperkte schaal worden gesproken. En omdat de ruimtelijke uitstraling van een woonwagenkamp naar mening van de indiener van deze zienswijze anders is dan die van reguliere woningbouw, zijn de gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamant niet voldoende gemotiveerd.
2. Indiener van deze zienswijze is van mening dat de landschappelijke inpassing van het plangebied middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dient te worden in dit bestemmingsplanen en niet vooruit geschoven mag worden naar de vergunningsfase.
3. Het is niet duidelijk welke bijdrage daadwerkelijk wordt geleverd aan het reservefonds waardoor ook niet duidelijk is of dit bedrag afdoende is voor toetsing aan de kwaliteitsverbetering van het plan op basis van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening.
4. Uit de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, komt naar voren dat de belangrijkste aandachtsgroepen starters en ouderen zijn. In het woningbouwprogramma komt dit niet terug. In Geffen ligt de grootste achterstand bij sociale huur en goedkope koop. Binnen het plan wordt echter maar 35% beschikbaar gemaakt voor deze doelgroepen. Verder wordt het streven van 40% nultreden woningen of aangepaste woningen niet concreet gemaakt.
5. Er wordt in dit plan volgens de indiener van deze zienswijze gestreefd naar de volledige benutting van de bandbreedte in behoefte aan woningen tot 2035. Dit zou voor Geffen betekenen dat de woningbouwontwikkeling tot 2035 opgesoupeerd is en dat er niet meer kan worden ingespeeld op de werkelijke behoefte van de markt. Van de 110 woningen die al in harde plancapaciteit zijn vastgelegd, is niet duidelijk welke concrete plannen dit zijn.
6. Door de mogelijkheid tot een bedrijf aan huis kunnen meer gevoelige functies binnen het plan ontstaan waarmee geen rekening is gehouden in de milieuparagrafen van het plan. Bovendien is de bij de regels opgenomen lijst van toegestane functies niet nader onderbouwd op wenselijkheid en gevolgen voor de omgeving.
7. Door het mogelijk maken van bedrijven aan huis is er mogelijk ook sprake van meer vervoersbewegingen hetgeen tot een toename van o.a. geluidsemissies, stikstofemissies en fijnstof kan leiden. Door deze gevolgen niet te onderzoeken, is niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Mogelijk geldt er een plan-MER plicht.
8. In het onderhavige plan wordt volgens indiener van deze zienswijze gesteld dat er drie plannen partieel worden herzien, maar dat deze plannen tegelijkertijd ook alle drie van toepassing worden verklaard. Dit leidt tot onduidelijkheid.
9. De berekening van de stikstofdepositie dient opnieuw te worden uitgevoerd met aanvulling van de punten uit deze zienswijze én met de meest recente versie van het rekenprogramma.
10. De aanvullende onderzoeken voor de soortenbescherming kunnen niet worden vooruitgeschoven omdat bij de vaststelling van het plan duidelijkheid dient te bestaan over de mogelijke maatregelen. Deze maatregelen moeten dan ook worden geborgd in het plan.
11. Door verschillende ontsluitingen mogelijk te maken op de Heesterseweg en Veldstraat ontstaan er drie tot vier kort na elkaar gelegen kruisingen. De gevolgen voor de verkeerskundige situatie zijn niet beschreven. Dit is onder andere van belang omdat het tegenover het plangebied gelegen bedrijventerrein ook op de Heesterseweg ontsluit.
12. De waterbergingsvoorzieningen die uit de watertoets volgen, moeten geborgd worden in het bestemmingsplan.
13. In de Milieuzoneringslijst wordt de pluimveehouderij van de indiener van deze zienswijze niet genoemd terwijl dit een categorie 4.1 bedrijf is.
14. Het geuronderzoek is niet correct uitgevoerd omdat de invoergegevens niet zijn bepaald volgens de laatste versie van de handleiding behorende bij het rekenmodel.

15. De toename van het aantal vervoersbewegingen als gevolg van het plan, leidt tot een toename van de geluidsemissie van het wegverkeer en daarmee ook de geluidsbelasting. Of het plan daardoor invloed heeft op het woon- en leefklimaat van reclamant is niet goed beoordeeld. Dit is ook relevant voor de beoordeling van het ontwerpbesluit hogere grenswaarde.
16. De onderzoeken die ten grondslag liggen aan de gezondheidsparagraaf zijn niet op een juiste wijze opgesteld. Zie ook onder punt 14. Verder stelt de indiener van deze zienswijze dat het wél mogelijk is de emissiepunten van zijn bedrijf verder richting het plangebied te verplaatsen zonder dat er nieuwe objecten binnen de contour komen te vallen. Dit dient nader onderzocht te worden.
17. Omdat het op de agrarische gronden in de omgeving op basis van het daar geldende bestemmingsplan niet is uitgesloten om de gronden te gebruiken voor fruit- en/of boomgaarden, dient uitgegaan te worden van een 50 meter spuitzone.

Besluit
Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Wij passen de verbeelding als volgt aan:
Wij nemen aan de zuidelijke rand van de bestemming "Woongebied" een aanduiding "vrijwaringszone" op

Wij passen de regels als volgt aan:
Aan artikel 9.2.1 voegen we een subonderdeel e toe dat als volgt luidt: "Binnen de gronden die zijn aangeduid als 'vrijwaringszone' is de bouw van woningen niet toegestaan".

Wij passen de toelichting als volgt aan:
- Wij hebben paragraaf 6.2, toelichting op de regels, aangevuld met een toelichting op de toegevoegde aanduiding "vrijwaringszone".
- Naar aanleiding van deze zienswijze is een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer op de onderhavige woningbouwlocatie Geffen 't Veld. Dit onderzoek is als bijlage 14 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd en in paragraaf 5.7.10 zijn de conclusies van dit onderzoek beschreven.
- Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijze een nieuwe voortoets stikstofdepositie laten doen waarin we voor de volledigheid voor dit plan ook het effect van de realisatiefase hebben laten berekenen. Bovendien is voor wat betreft de gebruiksfase in de berekeningen van het huidige/bestaande gebruik sprake van een onderschatting van de stikstofuitstoot en in de berekeningen voor het toekomstige gebruik van een worst case situatie. Dit nieuwe onderzoek is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage 3) en in paragraaf 5.2.2.2 van de toelichting zijn de conclusies van dit onderzoek beschreven.

Toelichting van de gemeenteraad
1. De onderbouwing van de keuze voor de diverse woningtypen in dit plan is opgenomen in de toelichting bij dit bestemmingsplan. Waar het gaat om de zorg van indiener van deze zienswijze over aantasting van het woon- en leefklimaat van de omgeving merken wij het volgende op. Bij een bestemmingsplan staat de zorgvuldige toedeling van functies aan een gebied centraal. Dit bestemmingsplan staat in een deel van het plangebied woonwagenbewoning toe. Op voorhand valt niet in te zien waarom deze bestemming voor indiener tot ontoelaatbare hinder zou kunnen leiden. Daar komt bij dat wij in het stedenbouwkundig plan dat is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wél rekening hebben gehouden met de contouren milieuzonering, maar dit niet juist hebben doorvertaald naar de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. De verbeelding wordt op dit punt aangepast waardoor de bebouwing van onder andere de woonwagens niet binnen de contouren milieuzonering kan komen te liggen.
2. Een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing van het plangebied is naar onze mening niet nodig omdat de verbetering van de landschappelijke kwaliteit al voldoende is geborgd. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt namelijk in artikel 3.9 dat de

motivering die de uitvoering van kwaliteitsverbetering borgt op twee manieren kan: ófwel door het financieel, juridisch en feitelijk te borgen in het plan ófwel door dat de afspraken uit het regionaal overleg als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken worden nagekomen. Zoals wij in paragraaf 4.3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan uitvoerig hebben beschreven, hebben wij gekozen voor de tweede variant. Op die manier is dus voldaan aan de verplichting in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van de provincie.

3. 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 vierkante meter, te stellen op 1% van de uitgifteprijs. De gebiedsvisie "'t Veld Geffen" wordt betrokken bij de uitwerking van de gebiedsvisie Geffen-Oss en/of maakt mogelijk deel uit van de routekaart Groen, Blauw en Natuur (2017 vastgesteld door de raad). Het uitvoeringsprogramma van de routekaart Groen, Blauw en Natuur is echter nog niet vastgesteld. De vaste afdracht vanuit het project 't Veld Geffen van 1% van de uitgifteprijs zal worden aangewend voor de gebiedsvisie "'t Veld Geffen" en/of andere landschapsversterkende projecten binnen de gemeente Oss. Vanuit de grondexploitatie wordt ook een afdracht gedaan van € 11,25 per m² bruto vloer oppervlak aan de bestemmingsreserve 'Verbetering fysieke kwaliteit leefomgeving' conform de Nota Kostenverhaal. Vanuit deze reserve wordt een bijdrage gedaan aan diverse landschapsversterkende projecten binnen de routekaart Groen, Blauw en Natuur. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van de provincie. De reserve groenfonds landelijk 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. Met de woningbouwontwikkeling Geffen 't Veld wordt in belangrijke mate voorzien in de woonvraag van starters en ouderen. In Woonvisie Oss 2020 zijn indicatieve percentages opgenomen voor woningbouwsegmenten. Voor de sociale huursector gaat het om circa 20% voor de kernen in het landelijk gebied, waartoe Geffen ook behoort. Ook komt er 10% middeldure huur. Naast het programma in de sociale huur wordt er met goedkope koop en ook middeldure koopwoningen tot de Nationale Hypotheek Garantie grens gericht op de woonvraag van de doelgroepen starters en ouderen. In het bestemmingsplan werken we met percentages en bij de uitwerking houden we rekening met deze percentages. Voor wat betreft het streven naar nultreden woningen of aangepaste woningen: met appartementen, patiowoningen en levensloopbestendig te maken woningen (als optie) wordt er met dit plan invulling gegeven aan dit streven om levensloopbestendige woningen toe te voegen. Volgens de huidige inschatting is circa 40% van de woningen onder deze noemer te scharen, waaronder alle sociale huurwoningen. Het bestemmingsplan is bewust globaal gehouden zodat ook op (middel)lange termijn bij eventuele gewijzigde inzichten op een veranderende vraag kan worden ingespeeld. Daarom is het niet mogelijk om een concreet getal te noemen per woonsegment. De richting is echter wel beschreven en op basis daarvan is het programma ook tot stand gekomen. Daarmee wordt de behoefte uit de Woonvisie Oss 2020 bediend.
5. Het is niet mogelijk om voor alle woningen in de concrete plancapaciteit de locaties te noemen, omdat er soms nog geen sprake is van definitieve harde plannen, maar van locaties waar nog aan planontwikkeling wordt gewerkt en waar wel al stappen zijn gemaakt. Het is onjuist dat de ruimte voor woningbouw tot 2035 volledig is opgesoupeerd: er is en blijft ruimte voor kleinschalige initiatieven. Met plan 't Veld wordt ingespeeld op het grote tekort aan woningen, met een gevarieerd programma in diverse prijssegmenten.
6. De mogelijkheid tot een bedrijf aan huis is gekoppeld aan de maximale bedrijfscategorie 1. De bij de regels opgenomen lijst van toegestane functies is opgesteld na onderzoek naar wenselijkheid en gevolgen voor de omgeving. Deze lijst vloeit, evenals de regels in het bestemmingsplan over de aan huis gebonden activiteiten, voort uit het beleid dat de gemeenteraad op 22 november 2012 over dit onderwerp heeft vastgesteld. Doel van deze beleidsnota was om te komen tot

een duidelijk, eenduidig, werkbaar en toekomstbestendig beleid voor activiteiten die in de woonomgeving worden uitgeoefend. Deze beleidsregels dienen sindsdien ook als leidraad voor onze bestemmingsplannen en voor de toetsing van aanvragen bij afwijkingen van het bestemmingsplan. De in de lijst opgenomen toegestane functies vallen allemaal onder categorie 1 van de milieuzoneringslijst. Hiermee zijn alle functies uitgesloten die in een woonomgeving onwenselijk zijn en een negatieve impact kunnen hebben op de omgeving.

7. Voor de toelichting op dit onderdeel van de zienswijze wordt allereerst verwezen naar onze toelichting hiervoor onder punt 6. Daaraan kan hier nog worden toegevoegd dat een bedrijf aan huis van een dusdanig beperkte omvang is dat dit vergelijkbaar is met de impact van een burgerwoning.
8. Dit onderdeel van de zienswijze kunnen wij niet plaatsen. In tegenstelling tot hetgeen indiener stelt, gelden, zoals wij in hoofdstuk 1 van de toelichting hebben beschreven, binnen het plangebied twee verschillende bestemmingsplannen. Deze twee bestemmingsplannen verliezen na de inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan, binnen het plangebied, hun rechtskracht.
9. Vooralsnog willen wij het zekere voor het onzekere nemen door ook de bouwfase/aanlegfase worst-case te berekenen. Uit deze berekening en het geactualiseerde stikstofonderzoek blijkt dat als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toeneemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden.
10. Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen we hier naar onze toelichting op onderdeel 3 van zienswijze 1.
11. Ten behoeve van deze planontwikkeling is een verkeersonderzoek gedaan door een gespecialiseerd buro. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. In dat onderzoek zijn de verkeerseffecten, verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling op de diverse kruispunten als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling in beeld gebracht. Uit dat onderzoek komt onder andere naar voren dat alle onderzochte kruispunten het verkeer zowel in de ochtend- als avondspits goed kunnen verwerken. Aangezien de indiener van deze zienswijze niet nader onderbouwt waarom de nieuwe situatie niet geschikt zou zijn om de benodigde hoeveelheid verkeer te verwerken, hebben wij geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de conclusies uit dit verkeersonderzoek.
12. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een Waterparagraaf opgesteld die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Uit de waterparagraaf blijkt dat in het plangebied aan de bergingseis kan worden voldaan. De waterbergingsvoorzieningen die volgen uit de waterparagraaf worden vervolgens in samenspraak met het waterschap concreet uitgewerkt in een inrichtingsplan. Een bestemmingsplan is hiervoor niet het geëigende plan.
13. Het bedrijf van reclamant is niet opgenomen in de bij dit bestemmingsplan behorende milieuzoneringslijst omdat het bedrijf buiten het plangebied ligt. Uiteraard is bij de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met of betrekking hebben op deze ruimtelijke ontwikkeling wel rekening gehouden met het bedrijf van de indiener van deze zienswijze.
14. In het voor ons uitgevoerde geuronderzoek is gebruik gemaakt van dezelfde invoerparameters als in de vigerende vergunning voor het pluimveebedrijf. Dit om zo veel mogelijk aan te haken bij de vigerende vergunning. Deze werkwijze is gebruikelijk en geeft een zo eerlijk mogelijke vergelijking. Wij hebben navraag gedaan bij het bureau dat dit onderzoek voor ons heeft uitgevoerd, en er is nogmaals bevestigd dat dit de correcte werkwijze is.
15. Naar aanleiding van deze zienswijze is de geluidbelasting op de gevels bepaald met behulp van het akoestisch onderzoek "Geluidbelasting wegverkeer woningen plan Geffen-Zuidoost te Geffen" van 6 oktober 2022. In het onderzoek is de volledige verkeersgeneratie 2022 van plan 't Veld meegenomen. De Doelen is een fietsstraat die niet is opgenomen in het verkeersmodel van de gemeente. Deze weg heeft een lage verkeersintensiteit en is akoestisch niet relevant. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting in alle rekenpunten ruim lager ligt dan de waarde van 53 dB zonder aftrek. Bij een geluidbelasting tot 53 dB zijn alle gevels geluidluw voor de geluidbelasting door wegverkeer. Ter plaatse van de bestaande woning aan de Doelen 2 zal voor wat betreft de geluidbelasting door wegverkeer dan ook sprake blijven van een goed woon- en leefklimaat. In het hiervoor genoemde akoestisch onderzoek is ook de bepaling van de hogere grenswaarden meegenomen. Voor de

woningen met een geluidbelasting van meer dan 48 dB door wegverkeer op de Heesterseweg, dient (en zal) een hogere waarde te worden aangevraagd. Aan de voorwaarden voor het verlenen van hogere waarden kan eenvoudig worden voldaan.

16. Indiener van deze zienswijze onderbouwt niet waarom de onderzoeken niet op een juiste wijze zouden zijn opgesteld. Daarom hebben wij geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de conclusies uit deze onderzoeken.
17. Het is juist dat de geldende bestemmingsplannen het gebruik voor fruit- en of boomgaarden binnen de agrarische bestemmingen niet uitsluiten. Feitelijk is de situatie voor de agrarische gronden rondom het plangebied van ’t Veld echter zodanig dat (op één na) alle aangrenzende percelen die niet bestemd zijn tot natuur of groen, onze eigendom zijn. En wij zullen geen gewassen gaan spuiten. Het enige aangrenzende agrarische perceel dat dan nog overblijft, is eigendom van de indiener van deze zienswijze en is nu niet in gebruik als fruit- of boomgaard. Wij zijn dan ook van mening dat het aspect spuitzonering geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

Verbeelding:

- Aan de oostzijde van het plan zijn twee bouwvlakken iets verschoven.
- Voor het woongebouw aan de zuidzijde van het plangebied is de maximale bouwhoogte verhoogd van 13 naar 14 meter in verband met meer flexibiliteit bij de uitvoering van het bouwplan.

Regels:

- In artikel 13.2 (wetgevingszone – wijzigingsgebied 1) is een nieuw sub-lid h tussengevoegd, luidende: "het te realiseren woningbouwprogramma moet volkshuisvestelijk akkoord bevonden worden".
- Aan artikel 13.2 (wetgevingszone – wijzigingsgebied 1) is een nieuw sub-lid l toegevoegd, luidende: "het kostenverhaal is verzekerd".

Toelichting:

- Paragraaf 1.3: de datum van vaststelling van bestemmingsplan "Kom Geffen – 2016' is gewijzigd. Hier stond een foutieve datum.
- De watertoets is geactualiseerd. Dit is verwerkt in paragraaf 5.5.2. van de toelichting. De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 7 bij de toelichting.
- Hoofdstuk 8: aan dit hoofdstuk is een alinea toegevoegd over het kostenverhaal voor de gronden met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'.
- Paragraaf 9.4: deze paragraaf is geactualiseerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.