Bestemmingsplan Dorpshart Geffen – 2021

concept

Toelichting

Gemeente Oss

5 november 2020

ROC.B2020.468

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding ... 6
1.1 Aanleiding ... 6
1.2 Begrenzing plangebied ... 6
1.3 Geldend bestemmingsplan ... 6
Hoofdstuk 2 Beleidskader ... 7
2.1 Wettelijk kader ... 7
2.1.1 Wet ruimtelijke ordening ... 7
2.1.2 Grondexploitatiewet ... 7
2.1.3 Erfgoedwet en overgangsregeling Omgevingswet ... 8
2.1.4 Wet natuurbescherming ... 9
2.1.5 Archeologie ... 9
2.2 Rijksbeleid ... 10
2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ... 10
2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ... 11
2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking ... 12
2.3 Provinciaal wettelijk kader ... 13
2.3.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ... 13
2.4 Provinciaal beleid ... 15
2.4.1 Omgevingsvisie Brabant ... 15
2.5 Gemeentelijk beleid ... 16
2.5.1 Structuurvisie ... 16
2.5.2 Wonen ... 16
2.5.3 Portefeuillemanagement 'Wonen' ... 17
2.5.4 Beleid aan huis gebonden activiteiten ... 18
2.5.5 Water ... 19
2.5.6 Verkeer en parkeren ... 21
2.5.7 Prostitutiebeleid ... 21

2.5.8 Archeologie ... 21
2.5.9 Duurzaamheid en klimaat ... 22
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie en programma ... 24
3.1 Ontstaansgeschiedenis ... 24
3.2 Beoogde situatie ... 24
3.3 Verantwoording wonen ... 27
3.4 Openbare ruimte ... 29
3.5 Parkeren ... 29
3.6 Beeldkwaliteit ... 30
3.7 Duurzaamheid ... 30
Hoofdstuk 4 Verantwoording ... 34
4.1 Algemeen ... 34
4.2 Geluid weg- en spoorlawaai ... 34
4.3 Geur ... 36
4.4 Luchtkwaliteit ... 38
4.5 Externe veiligheid ... 39
4.6 Water ... 41
4.7 Natuur ... 42
4.8 Stikstof ... 45
4.9 Archeologie ... 45
4.10 Bodem ... 46
4.11 Bedrijven en milieuzonering ... 47
4.12 Geluid industrielawaai ... 49
4.13 Gezondheid ... 52
4.14 Straling ... 52
4.15 M.e.r.-beoordeling ... 53
Hoofdstuk 5 Handhaving ... 55
5.1 Beleidskader ... 55
5.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma ... 55
5.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht ... 56
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid ... 57
Hoofdstuk 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 58
7.1 Inspraak ... 58
7.2 Vooroverleg ... 58

BIJLAGEN

1. Quickscan luchtkwaliteit: Sab, 27 oktober 2020, kenmerk 200147
2. Onderzoek stikstofdepositie: Sab, 10 november 2020, kenmerk 200458 (met aeriusberekeningen aanlegfase en gebruiksfase)
3. Watertoets: Sab, 26 november 2020, kenmerk 200458
4. Quickscan Externe Veiligheid: Sab, 10 november 2020, kenmerk 200458
5. Quickscan natuur: Sab, 22 oktober 2020, kenmerk 200458
6. Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaai: Sab, 20 november 2020, kenmerk 200458
7. Akoestisch onderzoek industrielawaai: Sab, 4 december 2020, kenmerk 200458
8. Vormvrije m.e.r.-beoordeling/aanmeldnotitie: Sab, 26 november 2020, kenmerk 200458
9. Rapportage Verkennend bodemonderzoek: CSO Adviesbureau voor milieuonderzoek, 7 juni 1994, kenmerk MSD.B04.10
10. M.e.r-beoordelings-besluit, d.d.
11. Advies Veiligheidsregio, d.d.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft de wens om een passende bijdrage te leveren aan een nieuw, duurzaam en toekomstbestendig centrum van Geffen. De focus ligt hierbij op een vriendelijke woonomgeving. Om de levendigheid van het Dorpsplein te vergroten wenst initiatiefnemer naast woningen ook een commerciële ruimte te creëren (lunchroom). Teneinde deze plannen te kunnen realiseren zal het voormalige gemeentehuis worden gesloopt.

Met dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat het plan ruimtelijk en milieuhygiënisch acceptabel is en voldaan wordt aan de diverse beleidskaders.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Geffen, aan het Dorpsplein. De begrenzing is indicatief weergegeven op onderstaande afbeelding.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan Kom Geffen – 2016, vastgesteld op 1 juni 2017. Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied, zijn rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Wettelijk kader

2.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet Ruimtelijke Ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

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

De invoering van de omgevingswet neemt meer tijd in beslag. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking. De Omgevingswet vervangt een groot aantal wetten en regelingen, waaronder de Wet Ruimtelijke Ordening. Dit bestemmingsplan ligt vóór 1 januari 2022 in ontwerp ter inzage en valt daarom niet onder de nieuwe Omgevingswet.

2.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wet Ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening opgenomen.

De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.
Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor kostenverhaal (anderszins) is verzekerd.

2.1.3 Erfgoedwet en overgangsregeling Omgevingswet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. De wet is op 1 juli 2016 in werking getreden en vervangt zes wetten en regelingen. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

De Erfgoedwet vervangt de volgende zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

- Monumentenwet 1988 (deels);
- Wet verzelfstandiging rijksmuseale diensten;
- Wet tot behoud van cultuurbezit;
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1070 over onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen;
- Regeling materiaal beheer museale voorwerpen.

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

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

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

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

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

2.1.4 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Maar sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is dan ook belangrijk.

De Wet natuurbescherming vervangt 3 wetten die tot 1 januari 2017 golden:

- de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelde de natuurbescherming van gebieden;
- de Flora- en faunawet. Deze wet beschermde in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten;
- de Boswet. Deze wet beschermde de Nederlandse bossen.

Met één wet en minder regels wordt de regelgeving voor natuurbescherming overzichtelijker.
Rolverdeling tussen provincies en Rijk Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000).

Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming, Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.
Meer informatie over vergunningen en ontheffingen Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

2.1.5 Archeologie

De Nederlandse wetgeving ten aanzien van archeologische waarden is momenteel aan veranderingen onderhevig. De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2022 over naar de Omgevingswet. Voor deze laatste onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van de wetgeving is om het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Op grond van deze wetten worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.
Artikel 9.1 (overgangsrecht omgevingswet) van de Erfgoedwet zegt:
Voormalig artikel 38a: De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheers verordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening

met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten).

Voormalig artikel 41: De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan) kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet in voldoende mate is vastgesteld.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.
Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend);
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar);
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig).

De SVIR vervangt onder meer de volgende nota's:
_ de Nota Ruimte;
_ de Structuurvisie Randstad 2040;
_ de Nota Mobiliteit;
_ de Mobiliteit Aanpak;
_ de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Oplossingsrichtingen
Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.
Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande

bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.
Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:
Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland:

1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Overkoepelend

13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Zie verder hoofdstuk 4 Verantwoording.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de

vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.
Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

- rijks vaarwegen;
- grote rivieren;
- defensie;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.
Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

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

Zie verder hoofdstuk 4 Verantwoording.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Plannen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, moeten gemotiveerd worden vanuit de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De bepaling luidt (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening): “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

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

Het plan Dorpshart Geffen maakt de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis van Geffen naar 18 woningen mogelijk. Het voorliggende plan is een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en moet dus verantwoord worden vanuit de huidige behoefte. De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijke gebied van het dorp Geffen. De ladderverantwoording is daarom alleen gericht op de beschrijving van de behoefte. Een verzwaarde motivering is niet nodig. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan.
Ook voorziet het plan in de ontwikkeling van enige commerciële ruimte (daghoreca). De omvang hiervan is echter beperkt, ongeveer 165m^2. Ook deze functie is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken. Uit jurisprudentie blijkt echter dat bij deze beperkte omvang geen aparte ladderonderbouwing nodig is.

2.3 Provinciaal wettelijk kader

2.3.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vertaalt de provincie Noord-Brabant de kader stellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels Ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is in oktober 2019 vastgesteld.
Voor het onderhavige plan zijn regels uit de paragraaf Afdeling 3.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit relevant. Voor stedelijke ontwikkeling zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:

1. stedelijk gebied met een onderverdeling in:
    a. stedelijk concentratiegebied;
    b. kernen in landelijk gebied;

2. verstedelijking afweegbaar.
   Hierbij is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling: uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in Verstedelijking afweegbaar.

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt nader gekaderd in artikel 3.42:
Lid 1: Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 regionaal samenwerken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2: Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Ook is bij stedelijke ontwikkelingen de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt. Deze afspraken gaan onder andere over duurzame verstedelijking en zorgvuldig ruimte gebruik.

Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, gaat nader in op de wijze van regionale samenwerking, de onderwerpen van de samenwerking en het maken van regionale afspraken in het regionale overleg. Van belang daarbij zijn de prognoses en analyses die periodiek door de provincie worden opgesteld.

Artikel 5.18 Prognoses zegt daarover:
Lid 1: Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken.
Lid 2: De prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie van verstedelijking.

Artikel 5.19 gaat in op de opstelling van een regionale omgevingsagenda. De regionale omgevingsagenda is het instrument waarin regio en provincie hun gezamenlijke ambitie en de bijbehorende opgaven en acties benoemen en de wijze waarop partijen willen gaan samenwerken om die doelen te halen. Het is de basis voor het tweejaarlijks overleg en een belangrijke bouwsteen voor de inbreng van provincie en regio in het overleg over de Omgevingsagenda op landsdeelniveau als opvolger van de Mirtgebiedsagenda. De Regionale Omgevingsagenda wordt eenmaal in de 3 à 4 jaar opgesteld en is leidend bij de verdere uitwerking en bespreking van de opgaven in het tweejaarlijkse regionaal overleg.

Over de uitwerking van de regionale omgevingsagenda zegt artikel 5.20:
Lid 1: De uitwerking van de gezamenlijke ambities en hoofdopgaven in integrale gebiedsontwikkelingen en concrete programmering vindt plaats op een schaal die past bij de ruimtelijk-functionele relaties van de opgave zoals opgenomen in de Regionale omgevingsagenda.

Lid 2: Gedeputeerden Staten maken jaarlijks -uiterlijk 31 december- ten minste afspraken over:
1. duurzame verstedelijking en bereikbaarheid binnen het netwerk van de (sub-)regionaal samenwerkende steden en dorpen, in samenhang met de opgaven met betrekking tot klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteit, economische structuurversterking, sociale veerkracht en zorgvuldig ruimtegebruik;
2. de prioritaire integrale gebiedsopgaven in de betreffende (sub-)regio's en de gezamenlijke aanpak hiervan, die liggen in gebieden waar meerdere urgente transitieopgaven uit de provinciale omgevingsvisie samenkomen.

Lid 3: De afspraken over duurzame verstedelijking, als bedoeld in het tweede lid over de ontwikkeling, herbestemming en/of transformatie van locaties voor wonen, werken en voorzieningen:

1. maken duidelijk hoe het (sub-)regionale woningbouwprogramma en de behoefte aan werklocaties, zowel in kwantitatieve, kwalitatieve als ruimtelijke zin, de komende jaren worden ingezet;
2. zijn gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en op een realistische, flexibele en vraaggerichte planning en programmering van woningbouw, werklocaties en voorzieningen;
3. zijn er op gericht over programmering te voorkomen en gaan waar nodig in op deprogrammering;
4. worden gemaakt, rekening houdend met (toekomstige) binnenstedelijke transformatieopgaven en het aanpakken en voorkomen van leegstand;
5. de werkwijzen die gehanteerd worden, de voorwaarden waaraan voldaan moet worden, en het (sub)regionale besluitvormingsproces dat doorlopen wordt om nieuwe locaties voor wonen, werken en voorzieningen te ontwikkelen of bestaande locaties van functie te laten veranderen.

Lid 4: Periodiek, ten minste eens per bestuursperiode, maken partijen in de (sub-)regio afspraken over de toepassing van artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap en worden de resultaten met elkaar besproken.
Lid 5: Er is sprake van een afspraak wanneer er overeenstemming is tussen provincie, gemeenten en waterschappen in de betreffende regio.

Lid 6: In het geval partijen niet tot overeenstemming komen, stellen Gedeputeerde Staten de afspraken vast, gehoord de mening van deelnemers aan de Regionale omgevingsagenda.

Het onderhavige plan voor het dorpshart van Geffen valt binnen het ‘stedelijk concentratiegebied’.
De ontwikkelingen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt zien vooral op wonen en kleinschalige horeca. en passen binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De afstemming op regionaal niveau vindt plaats binnen de regio Noordoost Brabant.

Zie verder hoofdstuk 4 Verantwoording.

2.4 Provinciaal beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Brabant

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De

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

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie

Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015.
In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:

- het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de woonmilieus;
- het verhogen van de leefbaarheid in de wijken en de kernen;
- het voorzien in de woningbehoefte, met name voor ouderen en jongeren;
- het verhogen van de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus;
- het vasthouden van de huishoudens met de hogere inkomens.

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

2.5.2 Wonen

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

Complete woongemeente.
Aandacht voor de woonomgeving in bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
Comfortabele woningvoorraad.
Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
Een (t)huis van alle groepen inwoners.
Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen.
Versterking van de woonfunctie van Oss, ook in regionaal opzicht.

2.5.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

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

Enkele uitgangspunten van PFM Wonen Oss zijn:

- met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus;
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee;
- de omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant. De meest recente prognose is van mei 2017 en geeft een bandbreedte voor de opgave: Laag (autonome opgave woningvoorraad vanuit bevolkingsprognose) en hoog (autonome opgave + inlopen huidige tekorten). We richten ons voor de komende 10 jaar periode op de opgave op basis van de hoge prognose. Dit is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen;
- de provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid;
- de kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken1. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtgroepen;
- voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld

gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

Na de gemeentelijke herindeling van 2016, waarbij Geffen onderdeel werd van de gemeente Oss, heeft het gemeentehuis in Geffen zijn functie verloren. Het voorliggende plan maakt de herontwikkeling naar wonen mogelijk, waarbij ook het omliggende openbare gebied wordt getransformeerd naar een nieuw Dorpshart voor Geffen. Het plan gaat daarbij uit van de realisering van twee gebouwen, waarvan een met 8 tot maximaal 10 koopappartementen en een blok van 8 grondgebonden woningen, waarvan minimaal 4 goedkope (sociale) huur. Gezien de ligging in het centrum van Geffen, vlak bij de voorzieningen, bedient het diverse programma ook een brede woonbehoefte, maar met name ouderen en starters. Een verdere verantwoording van het woningbouwprogramma is opgenomen in paragraaf 3.3.

2.5.4 Beleid aan huis gebonden activiteiten

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

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage 1 opgenomen bij de regels. Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35 m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een ‘omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken’. Bij deze afweging spelen publiek aantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol. Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

2.5.5 Water

Het huidige beleid van het rijk, de provincie, de waterbeheerder en de gemeente is gericht op een duurzamer waterbeheer. Het Rijk heeft de uitgangspunten van Waterbeleid 21ste eeuw (2000) en het advies van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw onderschreven. Daarnaast gelden de uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de vierde nota waterhuishouding (NW4).

Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', en het reserveren van de ruimte die nodig is voor de wateropgave. Dit heeft er toe geleid dat sinds 2003 in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de watertoets, als verplichting, is opgenomen voor de wijziging van een bestemmingsplan.

Waterbeheerplan 2016-2021
In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016 – 2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.
In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma’s:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde.

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

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

Legger
De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.
De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan ‘Water in Oss’ opgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.
Aan de hand van vier thema’s wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

Beleving van water
Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.

Water als ordenend principe
De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

Waterkwaliteit
Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

Waterketen
De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

Stedelijk oppervlaktewater
Vanuit het gemeentelijk waterbeleid (“Water in Oss”) is op termijn meer water in de stad noodzakelijk ten behoeve van de stedelijke wateropgave. Regenwater dat op het stedelijk gebied valt zal vooral in het gebied moeten worden vastgehouden en geborgen. Bestaande afvoeren moeten via de gemengde riolering op termijn worden ontkoppeld. Daarnaast zal de gemeente maatregelen moeten treffen om overlast (1x/100 jaar) door overstroming van oppervlaktewater en/of door regenwater uit rioleringen te voorkomen. Naast meer ruimte voor water in kwantitatieve zin liggen er ook kwalitatieve opgaven. De kwaliteit van stedelijk water zal moeten voldoen aan de kwaliteitseisen die daaraan via de KRW (Kader Richtlijn Water) worden gesteld.

Kort samengevat betekent e.e.a. voor stedelijk oppervlaktewater:
- vergroting van bestaand/aanleg van nieuw oppervlaktewater (kwantiteit);
- verminderen van overstorten vanuit gemengde riolering (kwaliteit);
- berging/buffering en afvoer van afgekoppelde/niet aangekoppelde regenwaterafvoeren van bebouwing en verhardingen (kwantiteit);
- van vast peilbeheer naar variabel peilbeheer (kwantiteit en kwaliteit: meer berging en natuurlijk water);
- meer ecologische/natuurlijke inrichting van oevers en waterpartijen (biodiversiteit en kwaliteit oppervlaktewater);
- meer doorstroming van oppervlaktewater (kwaliteit);
- recreatief medegebruik stimuleren/verder ontwikkelen.

Er is een watertoets uitgevoerd voor dit bestemmingsplan. Zie verder hoofdstuk 4 Verantwoording.

2.5.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie wordt uitgewerkt in het 'Mobiliteitsplan Oss 2020, Bereikbaar, Leefbaar en Verkeersveilig'. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld in mei 2011. Het centrale doel is het in balans brengen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in de gemeente Oss nu en in de toekomst.

We streven hierbij naar verschuiving van gebruik van auto naar fiets en openbaar vervoer. Dit doen we niet door het ontmoedigen van de automobilist, maar door het stimuleren van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer. Deze vervoerswijzen moeten veilig, comfortabel en snel zijn. We werken aan een goed bereikbaar centrum, met comfortabele en veilige routes vanuit de wijken en kernen, en met voldoende en aantrekkelijke fietsenstallingen en parkeervoorzieningen dichtbij.

Parkeren

Het 'Parkeerbeleidsplan Oss' is in oktober 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Oss. In de notitie 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss' (in december 2016 door het college van B&W vastgesteld) zijn de parkeernormen geactualiseerd. Uitgangspunt is dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor bewoners, centrumbezoekers en werkers. De parkeervraag wordt bepaald op basis van de parkeernormen.

Zie verder hoofdstuk 3.5.

2.5.7 Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is de opheffing van het bordeelverbod in werking getreden. Het gemeentelijk beleid inzake prostitutie heeft zijn juridische neerslag gevonden in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Oss. Het doel van het gemeentelijk prostitutiebeleid is door middel van een vergunningenstelsel invloed uit te oefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee te voorkomen dat de aanwezigheid van deze bedrijven leidt c.q. kan leiden tot aantasting van de openbare orde en/of veiligheid, woon- en/of leefklimaat of andere vormen van overlast. Raam en straatprostitutie zijn verboden.
De vestiging van seksinrichtingen en escortbedrijven is alleen mogelijk na vergunningverlening. Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt niet binnen het concentratiegebied.

2.5.8 Archeologie

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'Archeologiebeleid' vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in een 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart'. Deze kaart is een 'voorspellingskaart' waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones.

Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage en indien van toepassing zeer lage verwachtingswaarde. Deze verwachting heeft geen kwaliteitswaarde, het gaat om de kans op aanwezigheid van archeologische waarden.

De archeologische verwachtingswaarden vormen de basis voor de beleidsadvieskaart, die gebruikt kan worden voor de toetsing van ruimtelijke plannen, omgevingsvergunningaanvragen, kabelleggingen en graafmeldingen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig bij planvorming rekening worden gehouden met archeologie.

Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 Verantwoording.

2.5.9 Duurzaamheid en klimaat

De duurzaamheidscirkel Oss

Oss werkt al langere tijd aan een duurzame gemeente op een aantal speerpunten. Deze vormen de zgn. duurzaamheidscirkel. Het gaat dan om veiligheid, economische participatie, gezondheid, onderwijs en wonen (People). Energie, afval en grondstoffen, natuur en klimaat (Planet). En arbeid, kennis, infra en ruimtelijke vestigingsvoorwaarden (profit). We vinden het belangrijk dat er evenwicht is tussen mens, natuur en economie, zodat niet alleen wij maar ook onze kinderen en kleinkinderen goed kunnen leven.

Global Goals

Duurzaamheid en klimaatadaptie zijn belangrijk voor de gemeente Oss. In 2020 is Oss nog uitgeroepen tot meest inspirerende Global Goals Gemeente.

De kracht van de Global Goals agenda zit in haar ondeelbaarheid. Het uitgangspunt is dat alleen sprake kan zijn van duurzame ontwikkeling bij een goede balans tussen de pijlers ‘People’, ‘Planet’ en ‘Prosperity’, ofwel het welzijn van mensen, de kwaliteit van natuurlijke ecosystemen en economische welvaart. De 17 doelen omvatten deze ‘drie P’s’, en voegen daar de pijlers ‘Peace’ en ‘Partnerships’ als randvoorwaarden aan toe.

De bovenstaande visualisatie van de 3 P’s laat de raakvlakken zien tussen sociale, ecologische en economische waarden. Waar twee van de pijlers elkaar raken vindt integratie

plaats tussen een aantal deelgebieden van duurzame ontwikkeling. Van integrale duurzame ontwikkeling is sprake als de drie P's elkaar raken: hier wordt met alle aspecten rekening gehouden.

Klimaatakkoord
Gemeenten staan ook aan de lat bij de uitvoering van het Klimaatakkoord. Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (onderdeel van het Deltaprogramma) betekent voor Oss dat wij onze gemeente klimaat robuust maken en de kwaliteit van onze natuur verbeteren. Stad en buitengebied bieden onze inwoners en bezoekers aantrekkelijke, veilige en gezonde mogelijkheden om te wonen, verblijven, recreëren en ondernemen. Klimaat robuust betekent dat wij bestand moeten zijn tegen overlast door hevige regenval, hitte en droogte.

Voor de concretisering van het aspect duurzaamheid voor het Dorpshart Geffen wordt verwezen naar hoofdstuk 3.7.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie en programma

3.1 Ontstaansgeschiedenis

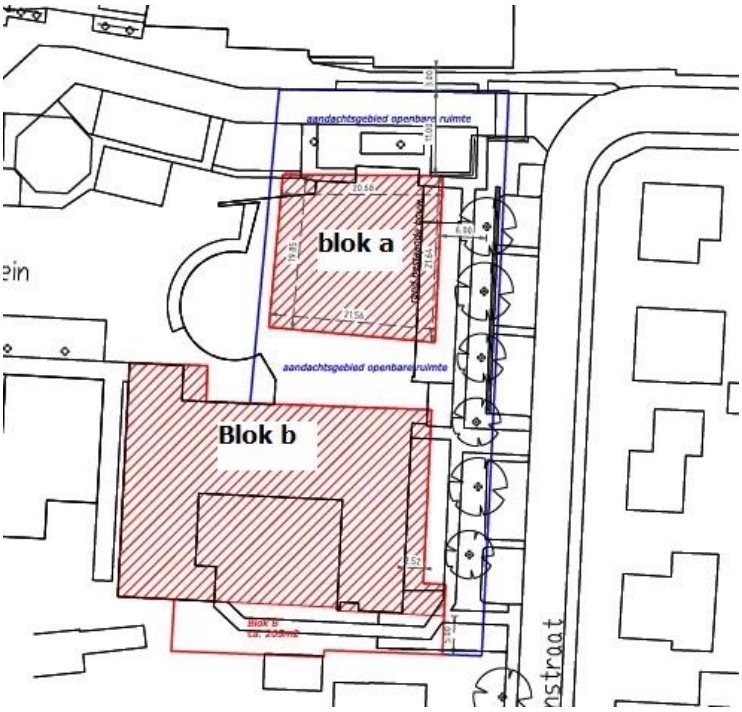
Geffen is ontstaan op de overgang van de hoger gelegen zandgronden in het zuiden, naar het lager gelegen riviergebied van de Maas aan de noordzijde. Langs een stelsel van wegen en paden ontstonden agrarische bebouwingsclusters en –linten. Bij de Kerkstraat kwamen de oude bebouwingslinten samen, daar ontstond het centrum van Geffen.

In het centrum van Geffen, aan het Dorpsplein, is het voormalige gemeentehuis gesitueerd. Met de samenvoeging van Geffen bij Oss, is het gemeentehuis in Geffen leeg gekomen. Als gevolg hiervan zijn er plannen ontstaan om het leegstaande gemeentehuis te slopen en een aantal woningen en een lunchroom te realiseren aan het Dorpsplein.

3.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer heeft een ontwikkelingsperspectief opgesteld voor het dorpsplein (Dorpshart) van Geffen. Het doel is verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten en verhoging van de belevingswaarde van het dorpshart Geffen. Een dorpshart waar mensen wonen, ondernemen en elkaar ontmoeten. Het nieuwe plein moet ruimte bieden voor verblijven, een groen karakter hebben én moet ruimte bieden aan evenementen. Daarnaast worden in het ontwikkelperspectief de stedenbouwkundige randvoorwaarden en kaders gesteld voor de herontwikkeling van het voormalig gemeentehuis.

Het voormalig gemeentehuis wordt vervangen door twee gebouwen. Zie onderstaande afbeelding (blok A en blok B).



Blok A staat centraal op het plein en Blok B in de zuidelijke gevellijn van het plein. Op deze wijze voegen de beide bebouwingsdelen zich in het stedelijk weefsel van de dorpskern en versterken ze ook het dorpshart van Geffen.

Blok A
Dit blok vormt het belangrijkste gebouw op het plein. Het nieuwe gebouw begrenst het plein. Door zijn markante ligging, op de kop van het plein, zal het gebouw een belangrijke bijdrage leveren aan het beeld en de uitstraling van het nieuwe plein. Daarnaast vormt het gebouw de verbindende schakel tussen de woningen aan de Raadhuisstraat en het plein. Bovendien staat de bebouwing tegenover de Jumbo en Blok B.

Het blok staat direct aan het openbaar gebied. Een goede overgang tussen bebouwing en openbaar gebied is daarom van groot belang. Zo zullen de bomen aan de Raadhuisstraat ook blijven staan. Aan de zijde van Blok B wordt uitgegaan van een voetgangersverbinding. Aan de zijde van Jumbo zal ruimte nodig zijn voor een voetgangersverbinding, voor bevoorradend verkeer en wellicht ook voor een (beperkte) parkeervoorziening ten behoeve van de winkels.

Gebouw A bestaat uit een commerciële ruimte van 165 m² BVO waarin zich horeca van categorie 2 en 3 kan vestigen, diensterlening, detailhandel (uitsluitend op de begane grond) en kantoor met baliefunctie kan vestigen, zodat aan het Dorpsplein een terras kan worden gerealiseerd. Hierdoor wordt de uitstraling en levendigheid van het Dorpsplein aanzienlijk verhoogd. Daarnaast versterkt deze functie de Jumbo en daarmee de aantrekkingskracht van Geffen als boodschappencentrum.

Het gebouw bestaat verder uit 8 appartementen, waarvan één op de begane grond, vier op de 1e verdieping en drie op de 2e verdieping. De entree en de bergingen zijn op de begane grond gesitueerd.

Blok B
Dit blok staat in de zuidelijke gevellijn van het plein en in de gevellijn van de Raadhuisstraat. De gevelopbouw past in het beeld van het plein en van de Raadhuisstraat. Daarbij zijn verbijzonderingen voorstelbaar waar de gevel naar voren en/of naar achter springt van de gevellijn. In dat geval zorgen de verbijzonderingen voor een opdeling in de (schaal) van de gevel of markeren de openbare ruimte. Het gebouw heeft aan de zijde van het Dorpsplein en aan de zijde van de Raadhuisstraat een representatieve gevel.

Voor Blok B is bewust niet gekozen voor een appartementencomplex, maar voor grondgebonden woningen. Hierdoor zal de inkijk in de tuinen van de woningen aan de Raadshuisstraat beperkt blijven en blijft de privacy van de bewoners van de Raadhuisstraat geborgd. Verder blijft hierdoor het geambieerde, kleinschalige karakter in stand.
In totaal zullen er acht grondgebonden woningen gerealiseerd worden, waaronder 4 sociale huurwoningen. In combinatie met de koopwoningen ontstaat een hele vriendelijke doorgang tussen de Raadhuissstraat en het nieuwe Dorpsplein. De beperkte hoogte van de huurwoningen (2 lagen) en de afgeschuinde kap van het appartementencomplex en de koopwoningen versterken het ‘vriendelijke’ karakter van de doorgang.

Woningbouwprogramma plangebied

Programma Gebouw A	Aantal	BVO	GBO
Commerciële ruimte*	1	165 m²	
Vrije sector koop appartementen	8	92 tot 166 m²	81 tot 128 m²
Bergingen	8	5 tot 7 m²	
** De commerciële ruimte is flexibel ingedeeld en eventueel om te zetten naar 2 appartementen afhankelijk van de ontwikkelingen van het centrum.*			
Programma Gebouw B	**Aantal**	**BVO**	**GBO**
Sociale huurwoningen	4	72 m²	60 m²
Vrije sector koop-woningen	4	160 tot 172 m²	139 tot 147 m²

Onderstaand een afbeelding met de beoogde inrichting.

3.3 Verantwoording wonen

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw op de locatie van het voormalige gemeentehuis aan het Dorpsplein in Geffen vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en de Ladder van Duurzame verstedelijking.

Het plan

Na de gemeentelijke herindeling van 2016, waarbij Geffen onderdeel werd van de gemeente Oss, heeft het gemeentehuis in Geffen zijn functie verloren. Het voorliggende plan maakt de herontwikkeling van de locatie van het voormalige gemeentehuis in Geffen mogelijk. Na de gemeentelijke herindeling is de functie vervallen. Het huidige gebouw wordt gesloopt. Er komen twee gebouwencomplexen:

- Een bouwblok met 8 tot maximaal 10 appartementen en een kleine commerciële ruimte. De ruime (middeldure en dure) koopappartementen vallen in de klassen middelduur en duur.
- En een blok met 8 grondgebonden woningen, waarvan 4 in de sociale huur en 4 dure koop.

Gezien de ligging in het centrum van Geffen, vlak bij de voorzieningen, bedient het diverse programma ook een brede woonbehoefte, maar met name ouderen en starters.

De behoefte aan woningen

Vanuit de provinciale Interim Omgevingsverordening en de bestuurlijke afspraken in het regionale bestuurlijke overleg Wonen (subregio noordoost Brabant-west) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. De meest recente provinciale prognose is van september 2020. Ten opzichte van de vorige prognose (2017) is de woningbouwopgave opgave fors verhoogd, met name de komende jaren.

Voor de subregio Noordoost-Brabant West (waartoe ook Oss behoort) is bestuurlijk een regionaal perspectief wonen vastgesteld (geactualiseerd op 28 november 2019). Daarin heeft de subregio haar hoofdkoers voor wonen bepaald en zijn nadere afspraken gemaakt over afstemming van de woningbouwplannen. Onder andere is afgesproken dat de gemeenten ruim baan geven aan plannen voor wonen door inbreiding, herstructurering en transformatie. Deze plannen worden éénmaal per jaar gedeeld. Over uitbreidingsplannen, buiten bestaand stedelijk gebied moet regionale afstemming plaatsvinden.[1] Dit geldt ook voor plannen die de opgave vanuit de prognose per gemeente overschrijden. Als uitgangspunt voor de gemeentelijke opgave geldt de provinciale woningbehoefteprognose.
Conform deze afspraken is het voorliggende plan in het overzicht van woningbouwplannen voor het regionale bestuurlijke overleg Wonen van september 2020 opgenomen en gedeeld.

Per 1 januari 2020 zijn er ongeveer 40.300 woningen in de gemeente Oss. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose moeten er tot 2029 nog circa 5.200 woningen toegevoegd worden (exclusief vervangende nieuwbouw).

[1] Deze afspraak geldt voor locaties groter dan 25 woningen (uitbreiding in landelijk gebied) of groter dan 75 woningen (uitbreiding in stedelijk gebied).

In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningbehoefte tot 2030 afgezet tegen de plancapaciteit van de gemeente Oss.

bandbreedte toevoeging woningen gemeente Oss		
periode	prognose 2020	concrete capaciteit*
2020 t/m 2024	2.749	2.735
2025 t/m 2029	2.440	269
Totaal 2020 t/m 2029	5.189	3.004
: inventarisatie jan. 2020		

De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss tot en met 2029 bedraagt 3.000 woningen (actualisatie januari 2020). Dit is zowel de harde capaciteit (juridisch bindend) als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen. De zachte plannen variëren van bijna rijp tot meer concrete ideeën voor woningbouwplannen. Ook de concrete mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Daarmee is de woningbouwprogrammering van Oss ook nadrukkelijk gericht op benutten van de mogelijkheden voor transformatie van leegkomende gebouwen of herontwikkeling van gebieden. Het voorliggende plan voor de woningbouw van 16-18 woningen in het Dorpshart Geffen is opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit. Duidelijk is dat de plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente binnen de kaders van de provinciale prognose en de regionale afspraken blijft. En er nog forse tekorten zijn.

De woningbehoefte in Geffen
Het plangebied ligt in het centrum van Geffen. Woningbouw op deze locatie is daarmee in eerste instantie gericht op de woningbehoefte vanuit Geffen. Gezien de situering van Geffen op de stedelijke as Den Bosch – Oss – Nijmegen Herpen is ook in Geffen een behoefte vanuit de vestiging vanuit een groter gebied. Dit is ook vertaald in de doorrekening van de provinciale woningbouwprognose naar de verschillende gebiedsdelen van Oss, waaronder Geffen. Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in Geffen, inclusief de 16-18 woningen uit dit plan. Hieruit blijkt dat de woningen naar aantal passen in de bandbreedte van de verwachte woningbehoefte van Geffen tot 2030. Er is zelf nog een flinke aanvulling nodig.

bandbreedte toevoeging woningen Geffen		
periode	prognose 2020	concrete capaciteit*
2020 t/m 2024	143	108
2025 t/m 2029	152	0
Totaal 2020 t/m 2029	294	108
** inventarisatie januari 2020*		

Ook in kwalitatieve zin voldoet de nieuwe woning aan de behoefte.
Het tekort aan woningbouwplannen in Geffen voor de komende periode geeft aan dat nog aanvulling nodig is in alle segmenten. Gezien de voortgaande vergrijzing is er in alle delen van Oss behoefte aan woningen voor ouderen, ook in Geffen. De realisering van 8-10 grotere appartementen, vlakbij de commerciële en matschappelijke voorzieningen in Geffen, komt hieraan tegemoet en bevordert ook de doorstroming vanuit de bestaande voorraad. Hierdoor komen grondgebonden woningen vrij voor de behoefte aan gezinnen. De grondgebonden woningen in dit plan komen ook tegemoet aan deze behoefte voor meerdere inkomensgroepen, waaronder ook de lagere. Daarbij is met name de nieuwbouw van de

gebonden sociale huurwoningen bijzonder, omdat toevoegingen in deze categorie maar mondjesmaat te realiseren is.
Met de diverse samenstelling voorziet het voorliggende gedifferentieerde plan in de behoefte van meerder huishoudens groepen, maar met name voor ouderen. Ook na realisering van dit plan blijven er nog tekorten in deze segmenten.

Tevens wordt met dit plan de mogelijkheid van herontwikkeling van bestaand verouderd vastgoed benut, namelijk het voormalige gemeentehuis.

Conclusie
Het plan voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen en appartementen in een mix van huur en koop in verschillende prijsklassen sluit aan bij de brede behoefte aan woningen in Geffen, vooral van ouderen. Tegelijkertijd wordt ook een mogelijkheid voor een binnenstedelijke herontwikkeling benut. Daarmee voldoet het programma aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en sluit aan bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

3.4 Openbare ruimte

PM input gemeente

3.5 Parkeren

Initiatiefnemer kiest voor een parkeerterrein achter de grondgebonden woningen, waar geparkeerd kan worden door de bewoners van het appartementengebouw, de bewoners van de grondgebonden woningen en medewerkers van de commerciële ruimte.

Door middel van een dynamische parkeerbalans op basis van de genoemde aanwezigheidspercentages die zijn berekend conform de parkeernormen van gemeente Oss, is onderstaande parkeerbalans opgesteld. Hierin is de commerciële ruimte gedefinieerd als wijkcentrum (ondersteunend/aanvullend op de Jumbo).

Kijkend naar dubbel gebruik van de parkeerplaatsen in een dynamische parkeerbalans zijn de volgende piekmomenten aan te wijzen:

1. werkdagnacht;
2. zaterdagmiddag;
3. koopavond.

1. Werkdagnacht
Op de doordeweekse werkdagen wordt in de parkeerbalans uitgegaan van 100% bezetting van de woningen. Dit betekent dat er op dat moment 25 parkeerplaatsen benodigd zijn; allen voor de bewoners van de woningen/appartementen. Aangezien 23 parkeerplaatsen op het binnenterrein achter de woningen zijn voorzien en nog 9 parkeerplaatsen in het openbaar gebied, die op dat moment niet gebruikt worden door bezoekers van het centrum, is het parkeren haalbaar in dit scenario.

2. Zaterdagmiddag
Op zaterdagmiddag is het druk met winkelend publiek en is een deel van de bewoners thuis. Op dat moment is er een belasting van 27 parkeerplaatsen. Er worden namelijk voor de bewoners en bezoekers van de woningen (15+3=) 18 plaatsen en 9 plaatsen voor de commerciële ruimte gevraagd. Door de parkeerplaatsen in het parkeerhof niet toe te delen, zijn er zeker 23 parkeerplaatsen beschikbaar in het hof, plus 9 op het plein. Daarmee zijn er in totaal 32 plaatsen beschikbaar, waardoor ook hier de norm wordt gehaald.

3. Koopavond
Op koopavond is de parkeervraag het hoogste. Dan zijn er 31 parkeerplaatsen benodigd, 20 voor bewoners, 4 voor bezoekers, 2 voor het personeel en 6 voor het winkelend publiek. Aangezien er 23 plaatsen beschikbaar zijn in het hof, kunnen de bewoners, het personeel en (1) bezoekers hier parkeren. De overige (3) bezoekers en de (6) bezoekers van de commerciële ruimte kunnen dan in de openbare ruimte parkeren in de Raadhuisstraat. Hiermee is ook dit scenario haalbaar.

3.6 Beeldkwaliteit

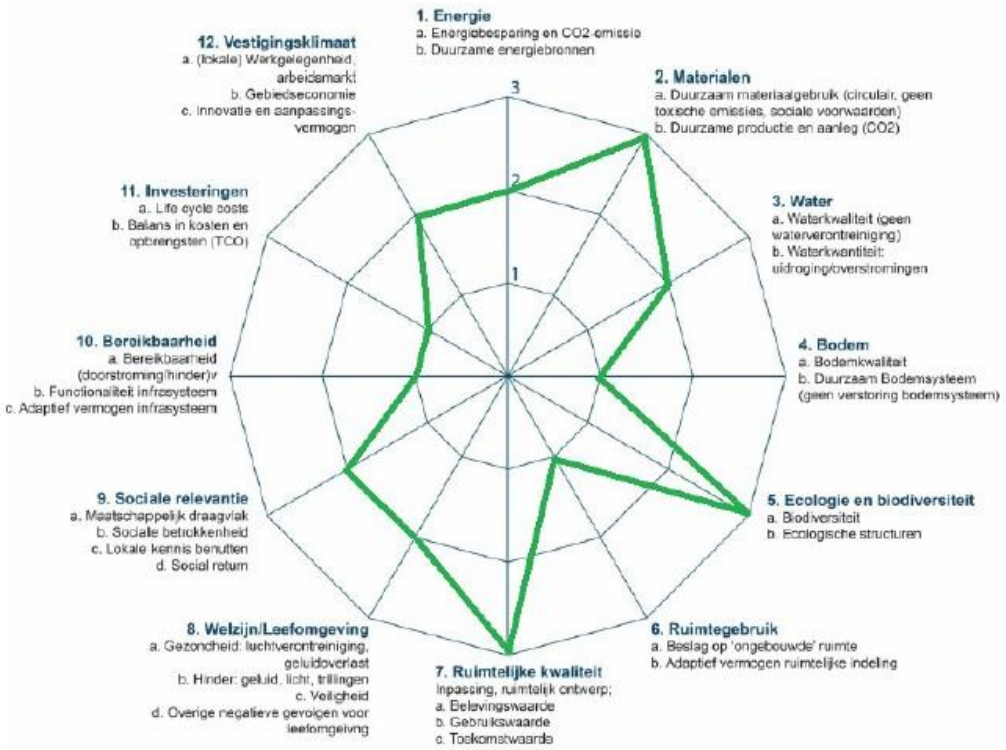
Met het ontwerp wordt op een natuurlijke, passende wijze aangesloten op de dorpse schaal van Geffen. Het appartementengebouw is alzijdig georiënteerd. Dit betekent dat het gebouw geen achterkant heeft en dat alle gevels een representatieve uitstraling hebben.
Daarnaast kent het gebouw een sterk symmetrische opzet. Hiermee wordt recht gedaan aan de centrale en markante positie op het Dorpsplein. Ook wordt er zo een subtiele verwijzing gemaakt naar het voormalige historische gemeentehuis van Geffen.

De symmetrische hoofdvorm in twee bouwlagen en een kaplaag is klassiek te noemen. Dit geeft rust en herkenbaarheid op het plein. In het gevelontwerp, de materialisering en detaillering is echter gekozen voor een eigentijdse invalshoek gekozen. Zo zijn de belangrijke entrees van het gebouw voorzien van kloeke omkaderingen en wordt er gespeeld met siermetselwerk. De hekwerken van de balkons zijn speciaal ontworpen en bestaan uit geknikte spijlen. Dit geeft een verzorgd en speels beeld.
Het appartementengebouw is voorzien van prominente uitkragende goten. De dakkapellen zijn op een ingetogen wijze in zink uitgevoerd. Al met al is er sprake van een symmetrisch, voornaam gebouw met een eigentijdse uitstraling.

De grondgebonden woningen zomen samen met de bestaande bebouwing het Dorpsplein af. In schaal en percellering sluit het aan op de bestaande pleinwanden.
De pleinwand wordt hersteld en centraal op het plein wordt een prominente en voorname villa voorgesteld met een subtiele verwijzing naar het voormalige historische gemeentehuis van Geffen.

3.7 Duurzaamheid

Om een goede invulling te geven aan onze duurzaamheidsvisie, heeft initiatiefnemer gebruik gemaakt van het ambitieweb van de gemeente Oss. (zie onderstaande afbeelding)



De genoemde twaalf thema's komen dan ook terug in de door initiatiefnemer opgesteld visie.

1. ENERGIE
Door de veranderende regelgeving t.a.v. duurzaamheid zijn nieuwbouwwoningen de afgelopen jaren steeds energiezuiniger geworden.
Voor initiatiefnemer is dit mede één van de redenen om het voormalige gemeentehuis in zijn geheel te slopen. Door te kiezen voor volledige nieuwbouw wordt gekozen voor een aardgasvrij bouwen, conform de nieuwe BENG-regelgeving die naar verwachting per 2021 ingevoerd wordt.

De volgende maatregelen worden toegepast:
• Warmteterugwinning doormiddel van balansventilatie
• Triple beglazing (extra isolerend, drievoudige beglazing)
• Warmtepomp met bodemlus
• Vloerverwarming met mogelijkheid tot koeling
• Zonne-energie doormiddel van zonnepanelen op de daken.

Daarnaast is ervoor gekozen om te investeren in het verduurzamen van de lokale mobiliteit door in het appartementencomplex alle bergingen te voorzien van een oplaadpunt voor de elektrische fiets.
Door middel van zonnepanelen op het dak kunnen de bewoners hier hun elektrische fiets opladen. Om elektrisch rijden te stimuleren realiseren we tevens 2 laadpalen op het parkeerterrein achter de grondgebonden woningen.

2. MATERIALEN
Het duurzaam inzetten van materialen is essentieel als je duurzaam en circulair wil bouwen. Initiatiefnemer kiest er dan ook om het gehele pand te slopen of, beter gezegd, te delven. Voor de nieuwbouwappartementen en -woningen wordt voorgesteld een materialenpaspoort op te stellen conform de veel gebruikte methode van Madaster, zodat precies duidelijk is welke materialen er worden toegepast en hoe ze later mogelijk hergebruikt kunnen worden.

3. WATER
De hemelwatervoorziening van zowel het appartementengebouw als de grondgebonden woningen wordt afgekoppeld van het schoonwaterriool en (langzaam) laten geïnfiltreerd in de bodem van het Dorpsplein en het parkeerterrein achter de woningen. Daarmee wordt het schoonwaterriool niet belast, maar wordt gezorgd voor het bergen van water in de omgeving, om droogte te voorkomen.

4. BODEM
Om de bodemkwaliteit te borgen, worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd rondom de huidige gebouwen. Hierbij wordt ook aandacht geschonken aan de eventuele aanwezigheid van asbestverontreiniging.

5. ECOLOGIE
Zowel het appartementencomplex als de grondgebonden woningen worden op enkele plekken in de gevels voorzien van groene elementen. Daarnaast wordt ingezet op natuur inclusief bouwen: er worden nestkasten geplaatst in de gevels van de woningen en appartementen en open stootvoegen gemaakt met nestmogelijkheden voor vleermuizen.

6. RUIMTEGEBRUIK en 7. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN 10. BEREIKBAARHEID
Een goed en verantwoord ruimtegebruik en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van het Dorpsplein zijn essentieel voor het functioneren van een het dorpscentrum de komende 50 jaar. Door de ruimte op het Dorpsplein anders in te richten ontstaan er diverse mogelijkheden voor terrasjes, voor groen, maar ook voor voldoende parkeren én het behoud van de economische structuur van het dorp. Terrasjes, groen, water en de kiosk dragen in hoge mate bij aan de belevingswaarde van het plein. Deze waarde is essentieel om bewoners in de toekomst naar het centrum te blijven trekken. Naast deze belevingswaarde is het ook essentieel om voldoende parkeerplaatsen te behouden en de (economische) verbinding te behouden tussen de Dorpsstraat en de Raadhuisstraat.
Het winkelend publiek moet zich namelijk makkelijk kunnen bewegen tussen deze 2 straten, zodat ook een bezoek aan de Jumbo makkelijk gecombineerd kan worden met een bezoek aan bijvoorbeeld de nieuwe vershoek op het plein. Zonder deze verbinding zullen deze ondernemers waarschijnlijk langzaam hun klandizie zien dalen, met alle gevolgen van dien. Een ontmoetingsplek met nieuwe woningen en een terras aan het Dorpsplein draagt bij aan de belevingswaarde van het centrum van Geffen en verbetert de toekomstbestendigheid.

8. WELZIJN
Door de nieuwe inrichting van het Dorpsplein met lichte materialen en veel groen te ontwerpen, wordt hitte stress voorkomen. Daarnaast kan gekozen worden voor een pleininrichting waar de auto te gast is door gebruik te maken van shared space, waardoor de veiligheid wordt vergroot. De woningen en appartementen dragen daarnaast bij aan de veiligheid in het dorpscentrum. Door de alzijdige vorm van het appartementengebouw is de

sociale controle van zowel het Dorpsplein als de Raadhuisstraat groot. Daarnaast zorgen de grondgebonden woningen met de woonfunctie voor een vriendelijke en veilige doorgang.

9. SOCIALE RELEVANTIE
Door de lokale ondernemers en bewoners te betrekken bij de planvorming creëert initiatiefnemer draagvlak voor de plannen. Er is op diverse momenten in het traject overleg en afstemming geweest.

11. INVESTERINGEN
Door te investeren in kwaliteit in bijvoorbeeld energiezuinige en duurzame materialen en de keuze voor nieuwbouw wordt geïnvesteerd in een duurzaam centrum voor de komende jaren.

12. VESTIGINGSKLIMAAT
De afgelopen jaren zijn er steeds meer bedrijven uit Geffen en het centrum verdwenen. De horecavoorzieningen, maar ook de detailhandel functies nemen langzaam af. Om die reden is het van groot belang om te zorgen voor een levendig en goed bereikbaar centrum.
Het aanpassen van het Dorpsplein is hierin een eerste stap. Door het plein in te richten als een ontmoetingsplek en nieuwe horeca (lunchroom met terras) toe te voegen, wordt het centrum weer aantrekkelijk.

Hoofdstuk 4 Verantwoording

4.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten en waarden.

In dit hoofdstuk wordt per aspect weergegeven wat de invloed van het initiatief is en of deze invloed acceptabel is. Met andere woorden of voldaan wordt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Achtereenvolgens zal worden ingegaan op:

- Geluid weg- en spoorlawaai
- Geur
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Water
- Natuur
- Stikstof
- Archeologie
- Bodem
- Bedrijven en milieuzonering
- Geluid industrielawaai
- Gezondheid
- Straling
- M.e.r.-beoordeling

4.2 Geluid weg- en spoorlawaai

Wettelijk kader

Wet geluidhinder (Wgh)

<u>Zones</u>
Langs wegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Wegverkeer
De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg. De zones zijn beschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder.

Railverkeer
De wettelijke zone van een spoorweg is afhankelijk van de toegestane geluidbelasting op het referentiepunt uit het geluidregister. De zone ligt aan weerszijden van een spoorweg en wordt gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. De zones zijn beschreven in artikel 1.4a uit het Besluit geluidhinder.

Grenswaarden
De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidniveaus.
In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- *Ten hoogste toelaatbare geluidbelasting:* Deze waarde garandeert een goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidbron (wegen, spoorwegen, enzovoort).
- *Maximale ontheffingswaarde:* Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidbron (wegverkeer-, railverkeer- of industrielawaai), de ligging van de geluidgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidgevoelige bebouwing.

Bouwbesluit
Bij een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting uit de Wgh dreigt ook een overschrijding van de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012. Bij verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen wordt de binnenwaarde getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Bij wegverkeerslawaai mag de binnenwaarde 33 dB bedragen.

Wanneer de nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd nabij geluidsbronnen, dient de geluidbelasting van de verschillende geluidsbronnen bij elkaar te worden opgeteld (gecumuleerd). Bij de bepaling van de cumulatieve geluidbelasting mag geen gebruik worden gemaakt van de aftrek op grond van artikel 110g van de Wgh.

Bij woningen waarvoor hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder zijn toegestaan, is aanvullend bouwakoestisch onderzoek noodzakelijk voor de bepaling van eventueel noodzakelijke gevelisolatie, zodat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 wordt behaald.

Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben op basis van de Wgh geen onderzoeksplicht. Voor deze wegen kunnen op basis van de Wgh ook geen hogere waarden worden verleend. Doordat geen hogere waarde wordt vastgesteld is een formele toetsing aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 niet noodzakelijk.
Echter om een goed woon- en leefklimaat bij nieuwe woningen te garanderen is toetsing aan de binnenwaarde uit Bouwbesluit 2012 ook bij 30 km/uur wegen wenselijk.

Onderzoek
Door Sab is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeer gedaan. De rapportage, d.d. 20 november 2020, kenmerk 200458, in integraal als bijlage bij deze toelichtinggevoegd.

Beoordeling

Spoorlijn 's- Hertogenbosch - Oss
Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Oss er geen overschrijding plaatsvindt van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Er wordt voldaan aan de Wgh.

Dorpstraat (30 km/uur)
Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de Dorpstraat er geen overschrijding plaatsvindt van de (gehanteerde) ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Dorsplein (30 km/uur)
Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de Dorpsplein er geen overschrijding plaatsvindt van de (gehanteerde) ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Harrie Schoutenstraat (30 km/uur)
Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de Harrie Schoutenstraat er geen overschrijding plaatsvindt van de (gehanteerde) ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Raadhuisstraat (30 km/uur)
Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de Raadhuisstraat er geen overschrijding plaatsvindt van de (gehanteerde) ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Bouwbesluit
Omdat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden ten gevolge van de in dit onderzoek individueel te onderscheiden (spoor)wegen is een toetsing aan het Bouwbesluit 2012 niet benodigd.

Conclusie
Het aspect geluid afkomstig van rail- en wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

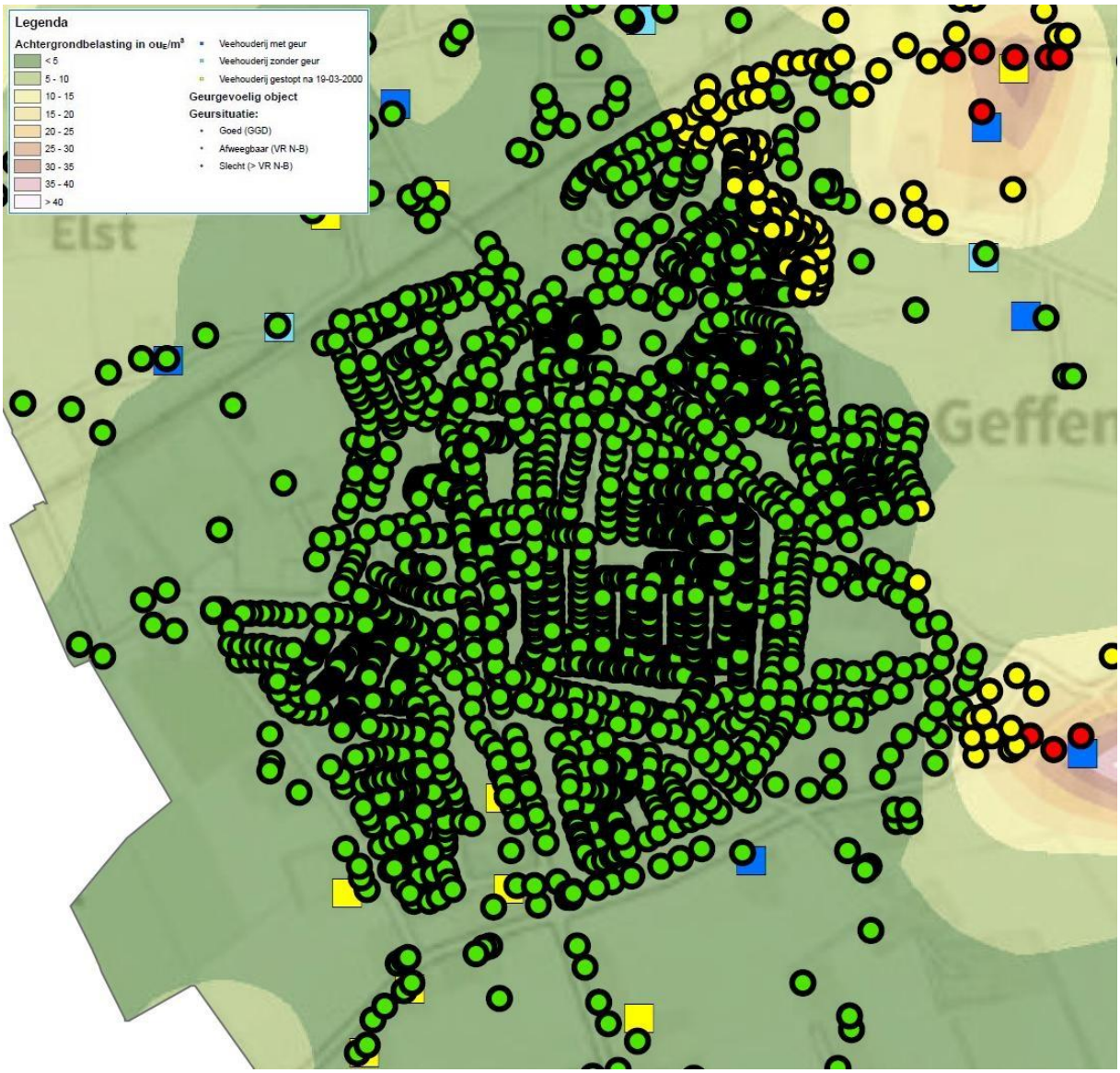
4.3 Geur

Geurhinder agrarisch
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de locatie of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Een geur gevoelige object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geur gevoelige objecten.
Om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het geurgevoelig object te beschouwen dient gekeken te worden naar de voorgrond- en achtergrondbelasting. Voor de beoordeling wordt aangesloten bij de “Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij – Aanvulling: Bijlagen 6 en 7.

De ontwikkellocatie is niet gelegen binnen een cirkel van een agrarisch bedrijf.

Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt is de achtergrondbelasting minder dan 5 ou_E/m^3:



Er is dus sprake van een ged woon- en leefklimaat.

Geur industrie

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

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

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

Over het plangebied vallen geen geurcontouren van bedrijven.

4.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader
De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes als PM10 (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM2,5. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM10 wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM2,5 wordt voldaan.
Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diversie regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO2 en PM10 betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 ug/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is (onder andere) niet noodzakelijk voor:
- woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- kantoorlocaties bij minder dan 100.000 m2 bvo bij één ontsluitende weg, of 200.000 m2 bvo bij twee ontsluitende wegen.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het “Besluit gevoelige bestemmingen” extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Beoordeling
Gezien de beoogde planontwikkeling is een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Het plan is immers ruim kleiner dan 1.500 woningen en 100.00 m2 bvo. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Sab volledigheidshalve toch getoetst aan de grenswaarden.

De conclusie is dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

De uitgevoerde Quickscan luchtkwaliteit is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor, of door buisleidingen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimaal beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk het “Besluit externe veiligheid transportroutes” (Bevt), "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) en het Basisnet.

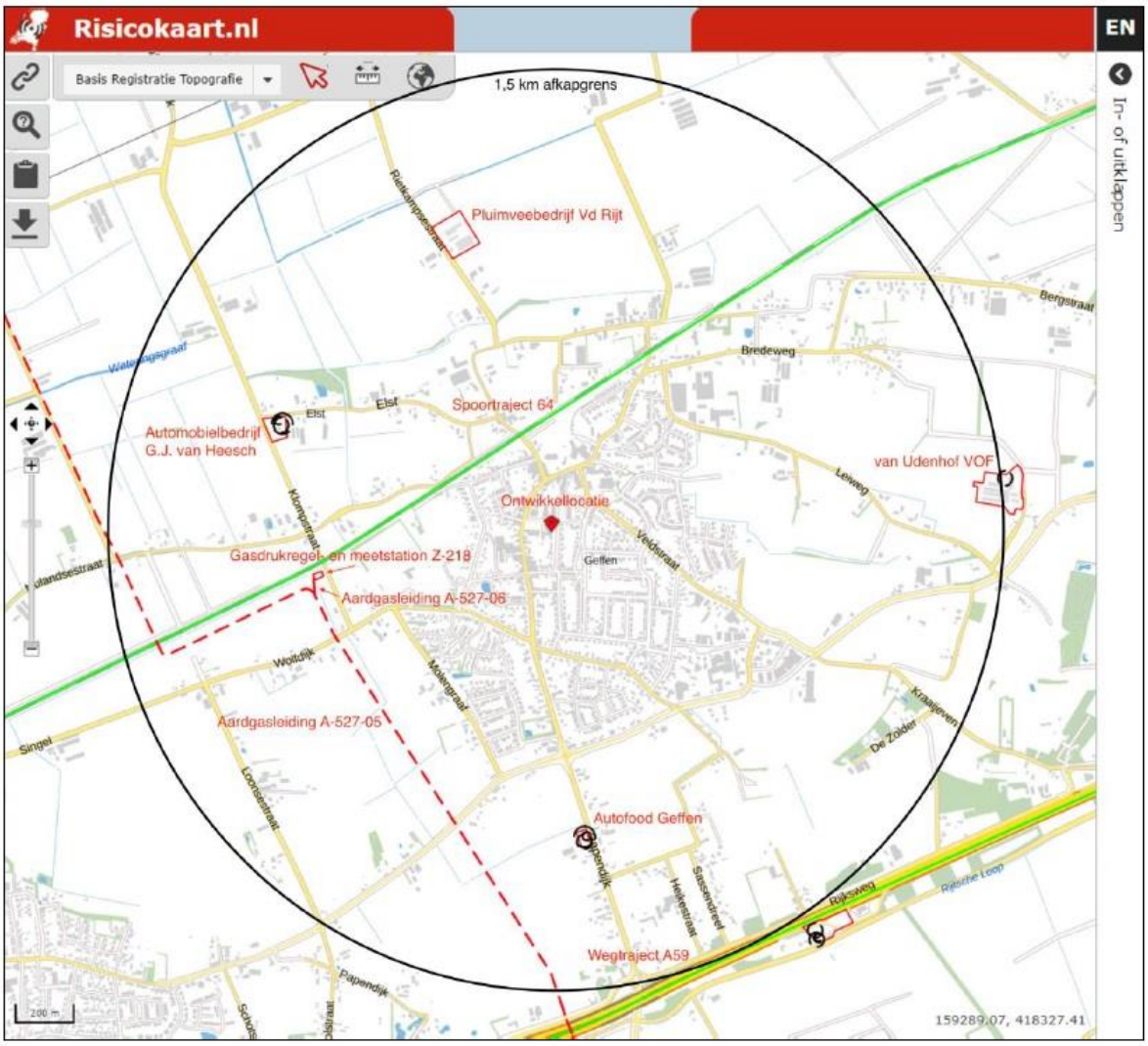
Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk de plasbrandgevaar (PAG), het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Risico-inventarisatie
Voor de ontwikkellocatie is een risico-inventarisatie uitgevoerd door Sab. Hierbij is binnen 1,5 kilometer afstand van de locatie gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;

- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de digitale risicokaart. De globale ligging van de ontwikkellocatie is globaal blauw aangeduid, de 1,5 kilometer grens is in zwart aangeduid.



Uitsnede digitale risicokaart met aanduiding ontwikkellocatie, bron: www.risicokaart.nl

Beoordeling

Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen
- Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van buisleidingen
- Het plangebied buiten het invloedsgebied van vaarroutes
- Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van (risicovolle) wegtrajecten
- Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied voor groepsrisico van spoortraject 64 (Spoorlijn Den Bosch Diezebrug aansl. – Ressen Noord), maar buiten de meest relevante zone (200 meter). Het groepsrisico dient derhalve beperkt verantwoord te worden.

In de bij deze toelichting gevoegde Quickscan Externe Veiligheid van Sab, d.d. 10 november 2020, kenmerk 200458, is de beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen bezwaar bestaat tegen de gewenste planontwikkeling. Wel dient de Veiligheidsregio om advies te worden gevraagd.

Advies Veiligheidsregio
PM

4.6 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen.

Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijks wateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater. De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het “verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan” (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGPR een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente.

De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets

Ten behoeve van de ontwikkeling aan het Dorpsplein in Geffen heeft Sab een Watertoets opgesteld. De rapportage, d.d. 26 november 2020, kenmerk 200458, is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Beoordeling
In de watertoets worden de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan:

- Uit de watertoets blijkt dat de waterbelangen bij dit plan laag zijn. Er is geen sprake van verhardingstoename en het af te koppelen oppervlakte is minder dan 2.000 m2. Daarnaast valt het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen van het Waterschap. Wel wordt het Waterschap graag op de hoogte gehouden van het plan.
- Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling waarschijnlijk zorgen voor een ongeveer gelijk niveau of een geringe toename in het aanbod van vuilwater op het riool. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal wel in overleg met de

gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.

- In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater dat op de beoogde gebouwen valt niet meer aangesloten worden op het vuilwater. De gebouwen dienen te worden afgekoppeld en het water dient binnen de plangrenzen te worden verwerkt. De nadere invulling van deze waterberging dient in de nadere planvorming verder uitgewerkt te worden.
- Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Daarom verzoekt het Waterschap en de gemeente om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld. Op dit moment zijn er wel zinken onderdelen beoogd volgens het Voorlopig ontwerp, hier dient nader naar gekeken te worden.
- Om grondwateroverlast te voorkomen hanteert het Waterschap en de gemeente een ontwateringsdiepte van 0,7 m -mv. Door het ontbreken van actuele, openbare data met betrekking tot de grondwaterstand is het ten tijde van deze toets onbekend wat de ontwateringsdiepte is. Bij de ontwikkeling zijn echter geen kelders of soortgelijke aspecten beoogd, waardoor dit waarschijnlijk geen belemmering gaat zijn voor dit plan. Dit dient echter nader bepaald te worden.

4.7 Natuur

Wettelijk kader

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden en bijzondere nationale natuurgebieden
Op grond van de Wet natuurbescherming kunnen natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna, door de Minister worden aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijn, de zogeheten Natura 2000-gebieden. Ook kan de Minister op grond van deze wet in enkele specifieke gevallen bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen.

Bij de aanwijzing van een Natura 2000-gebied worden voor het gebied instandhoudingsdoelstellingen voor te beschermen soorten en/ of habitats vastgesteld. Het is verboden om zonder vergunning een project te realiseren dat significant negatieve gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Als een plan of project mogelijk negatieve gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, vindt eerst een globale toetsing plaats, de voortoets. Als uit de voortoets blijkt dat er zeker geen negatieve gevolgen zijn, dan kan het betreffende plan worden vastgesteld, of geldt in het geval van een project geen vergunningplicht. Als de kans op significante gevolgen niet kan worden uitgesloten dan moet, conform artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling worden gemaakt.

Natuurnetwerk Nederland

De Wet natuurbescherming draagt Gedeputeerde Staten op, om in hun provincie te zorgen voor een landelijk ecologisch netwerk, genaamd Natuurnetwerk Nederland. Voor dit netwerk geldt, op basis van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (het Barro), een 'nee, tenzij'-beschermingsregime. Het bestemmingsplan, of een omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken, maakt geen ontwikkelingen mogelijk die kunnen leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur, of tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden, *tenzij* er sprake is van groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn, negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd. Provincies dienen deze bescherming te regelen bij provinciale verordening. Daarnaast kunnen provincies bij provinciale verordening andere gebieden met bijzondere natuurwaarden beschermen, genaamd bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen.

In de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening maakt de provincie Noord-Brabant onderscheid tussen de 'groenblauwe structuur' en het 'gemengd landelijk gebied'. Onderdeel van de groenblauwe structuur in Noord-Brabant is het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Dit is het deel van de NNN dat in Noord-Brabant ligt. Het NNB wordt beschermd via het 'nee, tenzij'-beschermingsregime. Door het toepassen van de instrumenten saldobenadering en herbegrenzing en compensatie is er ruimte voor aanpassingen. De bescherming van het NNB strekt zich uit tot buiten de begrenzing van het NNB, via artikel 5.1 lid 7 van de Verordening Ruimte. In dit lid is bepaald dat een bestemmingsplan dat ligt buiten het NNB en leidt tot aantasting van ecologische waarden en kenmerken van het NNB, anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water, negatieve effecten waar mogelijk beperkt en overblijvende negatieve effecten compenseert.

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming. Voor een aantal soorten is door middel van verboden een beschermingsregime opgenomen. Er is een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten, voor Habitatrichtlijnsoorten en voor andere soorten. Naast de beschermde plant- en diersoorten geldt voor al de in het wild levende soorten ook een zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Dit houdt onder meer in dat men negatieve gevolgen voor aanwezige soorten zoveel mogelijk beperkt door het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden verwacht.

Provinciale Staten kunnen in een verordening een vrijstelling verlenen van de verboden van de wet. De provincie Noord-Brabant heeft besloten voor een aantal algemeen voorkomende zoogdiersoorten en amfibieën een vrijstelling te verlenen, voor handelingen die men verricht in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling en voor handelingen in het kader van bestendig beheer en onderhoud. Het betreft de soorten aardmuis, bosmuis, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, haas, huisspitsmuis, konijn, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, woelrat, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, meerkikker en middelste groene kikker.

Daarnaast zijn de verboden niet van toepassing op handelingen die men uitvoert in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling of bestendig beheer en onderhoud, wanneer men die handelingen uitvoert conform een goedgekeurde gedragscode.

Tot slot kunnen Gedeputeerde Staten, wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat, onder bepaalde voorwaarde een ontheffing verlenen van de verboden.

Bescherming houtopstanden
Het is verboden houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, zonder voorafgaande melding bij de provincie. Een houtopstand is hierbij gedefinieerd als een eenheid van bomen of struiken met een oppervlakte van ten minste 1.000 vierkante meter of een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat. De wet schrijft verder voor dat wanneer een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, de grond binnen drie jaar moet worden herbeplant.

Bovenstaande bescherming geldt niet voor alle houtopstanden. De regels zijn onder meer niet van toepassing op houtopstanden op erven of in tuinen en op houtopstanden binnen de, bij besluit van de gemeenteraad, vastgelegde grenzen van de bebouwde kom. Ook voor het dunnen van een houtopstand gelden de regels niet.

Onderzoek
Sab heeft een onderzoek Quickscan natuur uitgevoerd. Voor het onderzoek is een bureaustudie uitgevoerd en een veldbezoek aan het plangebied gebracht.

Beoordeling

Gebiedsbescherming
Uit de quickscan blijkt dat Natura 2000-gebied Rijntakken het dichtst in de buurt van het plangebied ligt. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen door bijvoorbeeld licht en geluid op voorhand uitgesloten. Een voortoets is daarom niet noodzakelijk. Wel dient getoetst te worden of er een toename van stikstofdepositie teweeg wordt gebracht door de voorgenomen plannen met behulp van een AERIUS-stikstofberekening. Dit is wordt besproken in paragraaf 4.8 van deze toelichting.

Verder blijkt uit de quickscan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuur Netwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Bescherming houtopstanden
Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Soortenbescherming
Vogels
Uit de quickscan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten

de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Vleermuizen
Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

De rapportage, d.d. 22 oktober 2020, kenmerk 200458, is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Aanvullend onderzoek vleermuizen
PM

4.8 Stikstof
Door Sab is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie als gevolg van de planontwikkeling. Dit onderzoek, d.d. 10 november 2020, kenmerk 200458, is integraal als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Beoordeling
Uit de berekeningen blijkt dat de realisatie van het initiatief Dorpshart Geffen niet leidt tot significant negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt géén belemmering.

4.9 Archeologie
Het plangebied ligt net buiten de historische kern Geffen. Het gebied is in het verleden nog niet archeologisch onderzocht. Ook zijn in het gebied zelf geen vondstmeldingen bekend. Op basis van archeologische gegevens, in combinatie met landschappelijke en historische gegevens, geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting.

Vanuit het archeologiebeleid geldt een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm beneden het huidige maaiveld èn de omvang van het gebied groter is dan 100 m².

De beoogde werkzaamheden zijn groter dan 100 m² en overschrijden daarmee de vrijstellingsgrens die de gemeente Oss hanteert in het kader van een goede archeologische monumentenzorg. Dit betekent dat nut en noodzaak van archeologisch onderzoek dient te worden afgewogen.

Beoordeling
Het plangebied ligt net buiten de historische kern Geffen (AMK-terrein 16836). Het gebied is in het verleden nog niet archeologisch onderzocht. Ook zijn in het gebied zelf geen vondstmeldingen bekend. Het gebied ligt op een dekzandrug, waar waarschijnlijk hoge zwarte enkeergronden voorkomen.
Rond 1900 was het gebied in gebruik als akkerland. Op basis van archeologische gegevens, in combinatie met landschappelijke en historische gegevens, geldt voor het gebied een hoge archeologische verwachting. In het gebied moet vooral rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden ('droge archeologie').

Het plangebied is momenteel vrijwel volledig bebouwd. Het betreft het voormalige gemeentehuis van Geffen. Dit gebouw zal worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. Een klein deel van het gebied is nog niet bebouwd. Dit betreft een gebied van circa 200 m².

Uit het archeologiebeleid blijkt dat onderzoek – binnen het bebouwd gebied, overig stedelijk – alleen noodzakelijk is als er sprake is van een groter aaneengesloten onverstoord gebied. Ervan uitgaande dat het voormalige gemeentehuis redelijk zwaar gefundeerd is, is de verwachting dat de ondergrond op deze locatie al voor een (groot) deel verstoord zal zijn. Het terrein dat niet bebouwd is en mogelijk dus relatief ongeroerd, is klein. Archeologisch onderzoek wordt om die reden dan ook niet nodig geacht.

Aan het plangebied is om bovenstaande reden geen archeologische (dubbel)bestemming toegekend.

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

Eerder is binnen het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door CSO Adviesbureau voor milieuonderzoek. De rapportage, d.d. 7 juni 1994, kenmerk MSD.B04.10, is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie
De conclusie van dit onderzoek is dat op grond van de resultaten kan worden gesteld, dat risico's ten aanzien van de volksgezondheid en het milieu vrijwel nihil zijn en dat nader onderzoek niet nodig wordt geacht. Aangezien sinds 1994 geen wijzigingen ten aanzien van bebouwing en gebruik van de gronden heeft plaatsgevonden, geldt deze conclusie nog steeds. Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal nog een NEN5740 onderzoek worden uitgevoerd.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uitvoeren.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor ‘rustige woonwijken’ of ‘rustige buitengebieden’ als voor ‘gemengde gebieden’.

Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustig gebied' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

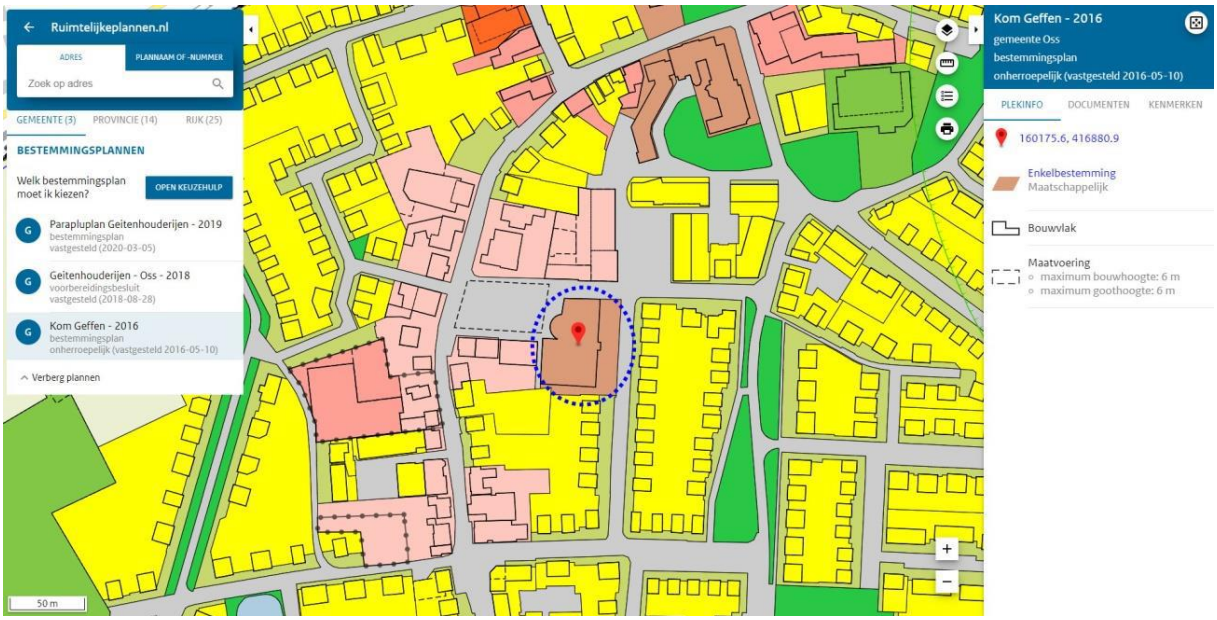
Tabel Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG, 2009)

Situatie planlocatie

De locatie ligt aan het Dorpsplein en de Raadhuisstraat. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Geffen. De directe omgeving is bestemd als centrum. De locatie van het voormalige gemeentelhuis is bestemd als maatschappelijk. De locatie waar het appartementencomplex komt staan wordt bestemd als centrum, de locatie waar de grondgebonden woningen komen, wordt bestemd als wonen. Hierdoor wordt geconcludeerd dat het hele gebied als een gemengd gebied kan worden beschouwd.

Hinder in de ontwikkelingslocatie
Op de ontwikkelingslocatie bestaat de mogelijkheid voor het oprichten van een commerciële functie in de plint van het appartementencomplex. Beoogd wordt in deze plint winkels of lichte horeca, zoals een lunchroom. Beide functies vallen onder de categorie 1 van de VNG-publicatie. De richtafstand voor een gemengd gebied bedraagt 0 meter. Boven de commerciële functie komen woningen. De afstand bedraagt 0 meter tot aan de appartementen. Er wordt voldaan aan de richtafstand. De afstand tot aan de grondgebonden woningen bedraagt 8 meter. Ook hier wordt aan de richtafstand voldaan.

Hinder in de omgeving van de ontwikkelingslocatie
Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinder veroorzakende functies uit de omgeving. Woningen worden immers aangeduid als milieuhindergevoelig.
De locatie is gelegen in het bestemmingsplan ‘Kom – Geffen 2016’. In onderstaande figuur is een uitsnede van de website ruimtelijkeplannen.nl weergegeven.



Figuur Uitsnede ruimtelijkeplannen.nl. In blauwe ovaal globale ligging plangebied

Aan de westzijde en de noordzijde is het gebied bestemd als Centrum. Aan de zuidzijde en de oostzijde als Wonen. In de bestemming Centrum is toegestaan detailhandel (met dien verstande dat een supermarkt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'), horeca, cultuur en ontspanning, kantoren, dienstverlening, maatschappelijk, bedrijven (categorie 1 en 2 milieulijst) en wonen. Deze omschrijving komt overeen met milieucategorie 1 en 2. De richtafstand van een categorie bedrijf bedraagt in een gemengd gebied 10 meter.

In onderstaande figuur is een uitsnede weergegeven van beide bouwvlakken (appartementencomplex aan de noordzijde en de grondgebonden woningen aan de zuidzijde).

Figuur Bouwvlakken met richtafstand 10 meter (oranje arcering)

Uit de figuur blijkt dat aan de westzijde een overlap bestaat met bestaande bebouwing (A). Aan de noordzijde bestaat geen overlap met de bestaande supermarkt.

Beoordeling vlak A
Doordat er een overlap bestaat met vlak A dient onderzocht te worden wat de huidige functie is van dit vlak. De locatie staat bekend als Dorpsplein 15 en 17. Dorpsplein 15 heeft op de begane grond een winkelfunctie (bron Bag-viewer) en op de 1e en 2e verdieping een woonfunctie. De winkelfunctie wordt op dit moment ingevuld door op een sportschool gebaseerde trainer. Dit is vergelijkbaar met een sportschool, categorie 2 bedrijf (Go 2 Sport). Formeel dient een akoestisch onderzoek te worden verricht.
Daar rondom de sportschool reeds woningen aanwezig zijn, zijn deze woningen al beperkend voor de sportschool en kan geconcludeerd worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Derhalve is een nader onderzoek niet nodig.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan. Omliggende functies worden door het plan niet belemmerd en gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.12 Geluid industrielawaai

Toetsingskader
Voor de beoordeling van geluidshinder afkomstig van inrichtingen (industrielawaai) moet rekening worden gehouden met verschillende soorten van geluidshinder, namelijk:

- geluidshinder afkomstig uit de inrichting (directe hinder), dit is de hinder die wordt veroorzaakt door activiteiten in de inrichting.
- maximale geluidshinder, dit zijn de piekniveaus die optreden door de activiteiten in de inrichting.

- indirecte geluidshinder, dit is de geluidshinder afkomstig van het wegverkeer van en naar de inrichting op de openbare weg.

Deze drie soorten van geluidshinder afkomstig van inrichtingen worden beoordeeld op basis van drie documenten, dit zijn het “Activiteitenbesluit”, de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009” en de Schrikkelcirculaire.

VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering
De VNG-publicatie “Handreiking bedrijven en milieuzonering, editie 2009” is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar geluidgevoelige bestemmingen dicht bij bedrijfsactiviteiten worden voorzien. De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie of activiteit. De afstanden worden gegeven voor milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtwaarde voor de aan te houden afstand zijn van toepassing tussen de perceelgrenzen van de inrichting en de gevels van de geluidgevoelige bestemming. Er is sprake van een ‘goede ruimtelijke ordening’ indien aan de richtwaarde voldaan wordt. Indien niet aan de richtafstanden voldaan wordt, dan is nader onderzoek nodig om vast te stellen of er sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’.

De VNG-richtafstanden zijn afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en de gebiedstypering. Bij de gebiedstypering wordt in deze publicatie het onderscheid gemaakt tussen een rustige woonwijk enerzijds en woningen in een gebied met functiemenging (mening van bedrijven en woningen) anderzijds. In een rustige woonwijk is minder geluidshinder acceptabel dan in een gebied met functiemenging.

Activiteitenbesluit
De milieuvoorschriften zijn per branche verdeeld over een groot aantal Algemene Maatregelen van Bestuur. Vanaf 2008 zijn de meeste AMvB's ondergebracht in het “Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer” (het Activiteitenbesluit). Het Activiteitenbesluit vormt het toetsingskader bij de aanvraag van een omgevingsvergunning activiteit milieu. het Activiteitenbesluit staan de grenswaarden, deze grenswaarden zijn de maximale geluidsbelastingen welke mogen optreden op de omliggende woningen.

Representatieve bedrijfssituatie Activiteitenbesluit
De representatieve bedrijfssituatie (RBS) is maatgevend voor de toetsing aan de geluidnormen. Bij wisselende capaciteiten betreft het in het algemeen een situatie zoals deze zich bijvoorbeeld eenmaal per maand zal kunnen voordoen.

De uitgangspunten bij de berekeningen zijn:
- verwachte gebruik laad- en losplaats van de supermarkt;
- condensor op dak;
- luchtbehandelingskast.

Het laden en lossen van toeleveranciers van de supermarkt vindt uitsluitend in de dagperiode plaats. Er is gerekend met 2 vrachtauto's per dag en 1 bestelbusje. Voor het geluidvermogenniveau van een langzaam rijdende vrachtauto is uitgegaan van LwA = 108,2 dB(A). Voor het geluidvemogenniveau van een langzaam rijdende bestelauto is uitgegaan van LwA = 99,5 dB(A).

De bedrijfsduurcorrecte is als volgt bepaald: het manoeuvreren per vrachtauto duurt bij aankomst en vertrek samen maximaal 5 minuten. Voor de twee vrachtauto's geldt dan een bedrijfsduur van 10 minuten per dag op het eigen terrein. Voor het bestelbusje is eveneens uitgegaan van 5 minuten per dag.

De condensor heeft een geluidvermogenniveau van LwA = 72 dB(A). De condensor bevindt zich op een afstand van minimaal 18 meter van de westgevel en de dichtstbijzijnde noordgevel van de woningen en er is rekening gehouden met een 24 uur in bedrijf zijnde condensor. De luchtbehandelingskast ten behoeve van de supermarkt wordt direct naast de condensor geplaatst en het geluidvermogenniveau van LwA = 65 dB(A) voor de toe- en afvoer zijde.

Conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer behoeft het piekgeluidniveau ten gevolge van laden en lossen in de dagperiode niet te worden getoetst. Voor wat betreft de geluidemissie als gevolg van technische installaties geldt dat de maximale geluidniveaus doorgaans niet of nauwelijks afwijken van de equivalente geluidniveaus. waardoor wordt voldaan aan de geldende eisen.

Representatieve bedrijfssituatie goede ruimtelijke ordening
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal ook een beoordeling plaatsvinden. De bronnen die in het Activiteitenbesluitonderzoek zijn opgenomen, worden vanzelfsprekend ook in deze beoordeling meegenomen, echter met het verschil dat zij ook over het Aloysiusplein rijden. Aan toe gevoegd worden de winkelwagentjes en het rijden op het Aloysiusplein door personenauto’s. De bronvermogens zijn respectievelijk 89 dB(A) voor winkelwagentjes, 90 dB(A) voor personenauto’s, 96 dB(A) voor bestelbusjes en 103 dB(A) voor vrachtwagens.

Door Sab is een akoestisch onderzoek gedaan om inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen ten gevolge van inrichtingslawaai. De rapportage “Akoestisch onderzoek industrielawaai”, d.d. 4 december 2020, kenmerk 200458, is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Beoordeling
Aan het Dorpsplein-Raadhuisstraat te Geffen wordt het oude gemeentehuis van Maasdonk gesloopt. Hiervoor in de plaats komen een appartementencomplex en grondgebonden woningen. Nabij het appartementencomplex bevindt zich een supermarkt. In het kader van het Activiteitenbesluit en een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van de activiteiten van de supermarkt bepaald. Het appartementencomplex komt te liggen binnen de bestemming centrum. De grondgebonden woningen binnen de bestemming wonen. Het appartementencomplex ligt in een ‘gemengd gebied’ en de woningen in een ’rustige woonwijk’.

Uit het akoestisch onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen: Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het appartementencomplex en de grondgebonden woningen de grenswaarden van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit niet zal worden overschreden. De richtwaarde van 50

dB(A) voor een gemengd gebied en 45 dB(A) voor een rustige woonwijk worden niet overschreden.

- Maximale geluidsbelastingen: In het kader van het Activiteitenbesluit is gebleken dat er geen bronnen zijn met een karakter voor maximale geluidsniveau. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn het sluiten van portieren van auto's en het ontluchten van vrachtwagens beoordeeld. Hieruit blijkt dat alleen het ontluchten van vrachtwagens tot een overschrijding zal lijden. Deze overschrijding vindt plaats op de openbare weg als de vrachtwagen rijdt. De overschrijding bedraagt 1 dB(A). Omdat dit op de openbare weg plaatsvindt, wordt dit acceptabel geacht.
- Indirecte hinder: Uit de berekeningen blijkt dat de grenswaarde van indirecte hinder niet wordt overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat er geen overschrijdingen zijn in het kader van het Activiteitenbesluit en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.13 Gezondheid

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Beoordeling

Er ligt één geitenhouderij binnen een afstand van 2 kilometer vanaf het plangebied. Dit bedrijf heeft minder dan 50 geiten.
De VGO (Volksgezondheidsonderzoeken) hanteren een ondergrens van 50 geiten. Voor bedrijven met een aantal van minder dan 50 geiten hoeft derhalve geen nader onderzoek te worden verricht. Deze worden aangemerkt als niet schadelijk voor de gezondheid. Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.14 Straling

Sinds 2005 hanteert de Nederlandse overheid een aanvullend advies voor bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij de planning van nieuwe hoogspanningslijnen adviseert de overheid om, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla.

Hetzelfde geldt voor de planning van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen bij bestaande hoogspanningslijnen. De aanleiding hiervoor is dat in wetenschappelijk onderzoek aanwijzingen zijn gevonden dat er rond bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk een verhoogde kans op kinderleukemie is als de blootstelling over langere tijd gemiddeld boven de 0,4 microtesla uitkomt.

In april 2018 gaf de Gezondheidsraad de staatsecretaris in overweging om het voorzorgbeleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uit te breiden naar ondergrondse kabels en andere bronnen van langdurige blootstelling aan magneetvelden uit het elektriciteitsnetwerk. In een kabinetsreactie op deze overweging werd aangekondigd dat het huidige voorzorgbeleid voor hoogspanningslijnen zal worden geëvalueerd. Ook zullen de betrokken ministeries gaan verkennen welke maatregelen denkbaar zijn voor een verbreding van het voorzorgbeleid en welke maatschappelijke en ruimtelijke gevolgen dit kan hebben.

Beoordeling
Er zijn geen hoogspanningslijnen gelegen in de nabijheid van het plangebied. Straling vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.15 M.e.r.-beoordeling

Besluit milieueffectrapportage
Een milieueffectrapportage (m.e.r.) heeft als doel om negatieve milieueffecten van activiteiten bij plannen en besluiten af te wegen. De verplichting voor het opstellen van een m.e.r. is vastgelegd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. Een activiteit kan volgens het Besluit m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn wanneer:

- conform onderdeel C en D sprake is van een activiteit groter dan de drempelwaarden en waarbij het plan of besluit is opgenomen in respectievelijk kolom 3 en 4;
- een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming van toepassing is;
- deze zijn opgenomen in een provinciale verordening;

Voor activiteiten waar geen sprake is van een overschrijding van drempelwaarden uit onderdeel D geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden gehanteerd om uit te sluiten dat er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. De eventuele beoordelingsplicht kan getoetst worden aan de hand van de criteria in bijlage III van de richtlijn. Voor activiteiten die niet zijn opgenomen in het besluit geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Beoordeling
Met het plan wordt een aantal woningen en een commerciële ruimte mogelijk gemaakt. Dit valt onder onderdeel D (Stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.
Om die reden is door Sab adviseurs in ruimtelijke ordening een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, die tevens dient als aanmeldnotitie.

De conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.
Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijke negatieve effecten, maar die zijn zeer gering en niet als een negatief milieueffect te kwalificeren.

Conclusie
De eindconclusie is derhalve dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten en het volgen van een m.e.r.-(beoordelings) procedure niet nodig is.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling, die tevens dient als aanmeldnotitie, d.d. 26 november 2020, kenmerk 200458, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Burgemeester en wethouders hebben hierover een ‘m.e.r.-beoordelingsbesluit’ genomen op **PM.** Het besluit is eveneens als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 5 Handhaving

5.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.
Het uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

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

5.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een

voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek.
Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

5.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6, sub F van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Onderdeel hiervan is ook de economische uitvoerbaarheid. Dit betekent dat de ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Kostenverhaal
Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt tenzij kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd of er geen sprake is van kostenverhaal.

Kosten voor de gemeente zijn verdisconteerd is verkoopprijs. De gemeente loopt geen financieel risico.

Planschade
Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie. Hiermee is ook op dit vlak het bestemmingsplan economische uitvoerbaar.

De gemeente Oss heeft met de ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin onder meer verhaal van eventuele planschade is opgenomen

Samenvattend
Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Verhaal van kosten is hiermee anderszins verzekerd.

Hoofdstuk 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Het plan zal meteen als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ‘het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn’.

Ter uitvoering daarvan zijn bij mail de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. Veiligheidsregio, waterschap en provincie stemmen in met het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de adviezen van veiligheidsregio en waterschap is de toelichting tekstueel aangepast. De adviezen zijn als bijlage opgenomen bij deze toelichting.