

BESTEMMINGSPLAN

Kraaijeven 2a - Geffen - 2017

Toelichting



2017-02-14
Y: 416476
04-0016-00-00



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

Concept-ontwerpbestemmingsplan

Kraaijeven 2a – Geffen - 2016

Gemeente Oss



Concept-ontwerpbestemmingsplan

Kraaijeven 2a – Geffen - 2016

Gemeente Oss

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

9 november 2016

Projectgegevens:

TOE01-0253607-01B

REG01-0253607-01B

TEK01-0253607-01B

Identificatienummer:

NL.IMR0.0828.BPkraaijeven2agff-ON01

N Datum vrijgave

9 november 2015

Opsteller(s)

Roel Dekker
Geert-Jan van der Schans

Projectleider

Carin Stolzenbach

Vrijgave



croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Nationaal	5
2.2	Provinciaal	7
2.3	Gemeentelijk	11
2.4	Conclusie	13
3	Planbeschrijving	15
3.1	Bestaande situatie	15
3.2	Het initiatief	15
3.3	Beeldkwaliteit	17
3.4	Beplantingsplan	18
3.5	Vertaling naar het bestemmingsplan	19
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Geurhinder	25
4.6	Bedrijven en milieuzonering	25
4.7	Kabels en leidingen	26
4.8	Verkeer en parkeren	26
4.9	Water	26
4.10	Flora en fauna	27
4.11	Archeologie	29
4.12	Cultuurhistorie	31
5	Juridische planopzet	33
5.1	Plansystematiek	33
5.2	Opzet van de planregels	33
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	34
6	Haalbaarheid	37
6.1	Financieel	37
6.2	Maatschappelijk	37

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, nieuwbouwlocatie Kraaijeven 2a (kadastraal perceel sectie D, nummer 470) te Geffen, Verhoeven Milieutechniek, 27 november 2012.
2. Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 22 januari 2014
3. Rapport geur, De Roever Milieuadvisering, 25 juli 2014
4. Uitgangspunten Watertoets, waterschap Aa en Maas
5. Toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, Croonen Adviseurs, 10 december 2012
6. Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek Kraaijeven 2a te Geffen, Verhoeven Milieutechniek, 30 november 2012
7. Quickscan flora en fauna nieuwbouw Kraaijeven 2a te Geffen, Croonen Adviseurs, 27 februari 2014
8. Beeldkwaliteitplan ontwikkeling Kraaijeven 2a Geffen, CroonenBuro5, 9 november 2016.



Ligging plangebied (bron: maps.google.nl, 2013)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Intentie is om een woning te bouwen op het perceel Kraaijeven 2a dat thans als agrarisch perceel in gebruik is. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. De gemeente is echter bereid mee te werken aan het verzoek.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woning mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het perceel waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft ligt ten oosten van de kern Geffen in het buitengebied van de gemeente Oss, de voormalige gemeente Maasdonk. Het perceel ligt aan de noordzijde van de weg Kraaijeven, naast de Joodse Begraafplaats. Kenmerkend voor het gebied is beslotenheid, door de lintbebouwing langs de iets noordelijker gelegen Heesterweg en de afwisseling van bomenrijen en bosjes in het gebied rond de Kraaijeven tussen de Heesterseweg en de Zolder. De dorpsbebouwing van Geffen ligt in de nabijheid.

Het perceel is momenteel in gebruik als weiland. Het wordt ontsloten vanaf de weg Kraaijeven en kent ook een toegang aan een pad dat langs de noordzijde van de naastgelegen Joodse Begraafplaats voert.

De globale situering van het plangebied is op de nevenstaande foto weergegeven.



Het perceel vanaf de weg Kraaijeven



Het perceel vanaf de weg Kraaijeven

Foto's bestaande situatie (Bron: CroonenBuro5, 2011)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'. Dit bestemmingsplan is op 29 januari 2013 vastgesteld door de gemeenteraad.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft op grond van artikel 3.8 lid 6 Wro ten aanzien van het vastgestelde plan een reactieve aanwijzing gegeven. Deze aanwijzing heeft geen gevolgen voor de onderhavige ontwikkeling.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' met rood omlijnd het plangebied

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Voor het zuidelijke deel is tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' van toepassing.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan is de realisatie van een nieuwe woning niet mogelijk, zodat voorliggend bestemmingsplan is opgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding komt in hoofdstuk 2 het geldende beleidskader aan bod, waarna in hoofdstuk 3 de ontwikkelingen worden beschreven die in het kader van onderhavig bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsplanregeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

Ten tijden van het opstellen van onderhavig plan is de gemeente Maasdonk bij de gemeente Oss gaan behoren. Dit betekent dat de het initiatief aan het gemeentelijk beleid van Oss getoetst dient te worden. De gemeenteraad van Oss heeft echter besloten dat voor de afwikkeling van lopende projecten het beleid en de gemaakte afspraken blijven gelden, zoals deze gemaakt zijn met de gemeente Maasdonk. Dit betekent voor het onderhavige initiatief dat het getoetst mag worden aan de beleidsstukken van de voormalige gemeente Maasdonk, zoals is besloten door de gemeenteraad van Oss op 18 september 2015 met volgnummer 2015-56.

2.1 Nationaal

Op 13 maart 2012 is de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Het huidige stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden. Dit zet een behoorlijke rem op nieuwe ontwikkelingen. Om goed op deze ontwikkelingen in te spelen, is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: 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, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. Onderstaand zijn de stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor het garanderen van zorgvuldig ruimte gebruik is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2 opgenomen. Hierin is vastgelegd dat provincies en gemeenten benutting van de ruimte dienen te onderbouwen aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hierbij zijn uitsluitend gemeentelijke en provinciale visies, ambities of beleid niet voldoende ter onderbouwing van ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen gemotiveerd te worden volgens de volgende stappen:

Trede 1: Bepalen van de regionale vraag.

Trede 2: Bepalen of de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied of zo nodig aldaar gerealiseerd kunnen worden.

Trede 3: Indien de ontwikkeling niet plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied, dient gezocht te worden naar een geschikte locatie buiten het stedelijk gebied. Hierbij moet worden aangetoond dat deze ontwikkeling op een passende wijze multimodaal ontsloten kan worden.

Toepassing van de ladder is in principe verplicht voor alle opgaven waarin een vorm van nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Wanneer van nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is, is bepaald in artikel 1.1.1. van het Bro. De definitie van het begrip stedelijke ontwikkeling luidt als volgt:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

Een nadere definitie van het begrip 'woningbouwlocatie' wordt door het Bro niet verschaft. Beoordeling wanneer een ontwikkeling aangeduid moet worden als stedelijke ontwikkeling en daarmee ondersteunt moet worden door een succesvol doorlopen toets van de ladder voor duurzame verstedelijking kan dus worden opgemaakt uit de jurisprudentie. Uit de jurisprudentie omtrent woningbouwlocaties blijkt dat het een ruimtelijke ontwikkeling moet betreffen van enige omvang voordat een ontwikkeling ladderplichtig is. Het toestaan van één woning is blijkens de jurisprudentie daarom niet ladderplichtig. De Raad van State beoordeelde namelijk eerder (18 december 2013, nummer 201302867/1/R4, 14 januari 2014, nummer 201308263/2/R4 en 10 februari 2016, nummer 201505424/1/R2) dat een dergelijke ontwikkeling in een buitengebied als

voorliggend plan gezien de kleinschaligheid niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Voor voorliggend plan kan worden vastgesteld dat op basis van de jurisprudentie het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking dus geen vereiste is.

Relevantie voor het plangebied

Voor het plangebied betekent het beleid uit de structuurvisie concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor een verdere stedelijke ontwikkeling. Eveneens blijkt uit jurisprudentie dat de toevoeging van één woning geen stedelijke ontwikkeling betreft en daarom niet 'ladderplichtig' is.

Gesteld kan worden dat onderhavig initiatief niet in strijd is met de belangen van nationaal niveau.

2.2 Provinciaal

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

In de provinciale structuurvisie ligt het plangebied in een gebied dat is aangemerkt als gemengd landelijk gebied en als zoekgebied verstedelijking.

Het gemengd landelijk gebied is in eerste instantie bedoeld voor de agrarische functie, maar er wordt ook ruimte geboden voor niet-agrarische functies. Ontwikkelingen ten behoeve van bijvoorbeeld wonen zijn mogelijk mits rekening wordt gehouden met de aanwezige kwaliteiten en functies in de omgeving. Omliggende bestaande functies mogen niet in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden.

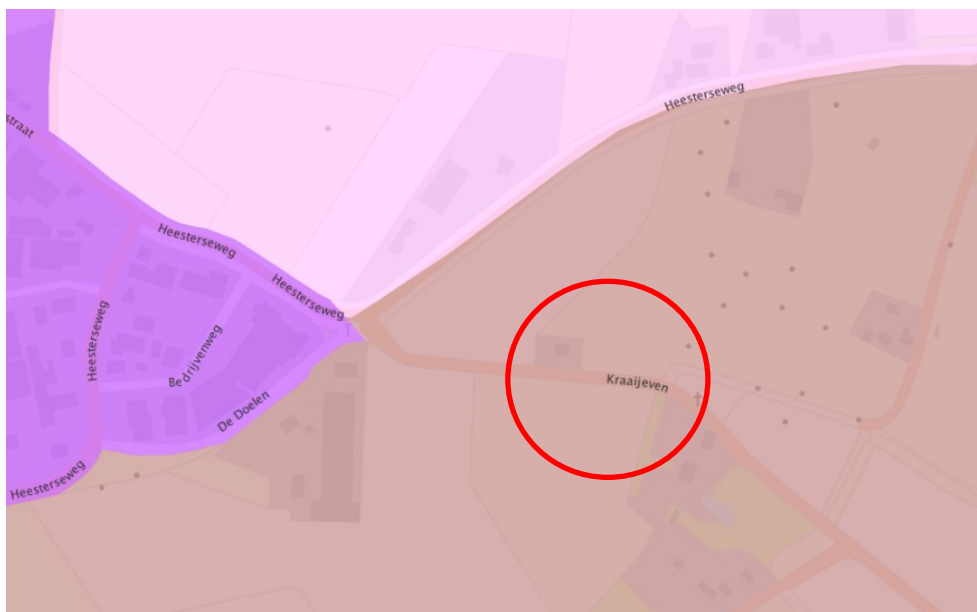
Binnen het zoekgebied verstedelijking is het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

De ontwikkeling van het woonperceel is kleinschalig en wordt op een zorgvuldige manier ingepast in de bestaande situatie. Dit is onder meer gewaarborgd met de inrichtingschets die specifiek voor deze ontwikkeling is opgesteld (zie hoofdstuk 3). Bestaande omliggende (agrarische) bedrijven worden als gevolg van de ontwikkeling niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met aanduiding plangebied (cirkel)
(Bron: provincie Noord-Brabant, 2014)

-  Gemengd landelijk gebied
-  Zoekgebied verstedelijking



Uitsnede Verordening Ruimte 2014, met aanduiding plangebied (cirkel)
(Bron: provincie Noord-Brabant, 2016)

-  Aanduiding – Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied
-  Aanduiding – Integratie stad- land
-  Structuur – Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied

Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt periodiek geactualiseerd. Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden en op 10 juli 2015 in zijn geheel opnieuw vastgesteld (in werking 15 juli 2015).

De regels in de Verordening ruimte 2014 zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro). De regels van de Verordening ruimte zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte 2014 is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In artikel 3.1 is een aantal algemene regels opgenomen waaraan alle bestemmingsplannen, zowel binnen als buiten het stedelijk gebied, moeten voldoen. De regels hebben betrekking op het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In artikel 3.2 is een regeling opgenomen die bepaalt dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap of een financiële bijdrage in een landschapsfonds.

Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het 'bestaand stedelijk gebied', de 'ecologische hoofdstructuur', de 'groenblauwe mantel' en het 'gemengd landelijk gebied'. De regels voor de vier structuren zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de verordening en de regels voor de aanduidingen in hoofdstuk 4.

Het plangebied ligt volgens de kaarten van de Verordening ruimte 2014 binnen het gemengd landelijk gebied.

Gemengd landelijk gebied (artikel 7)

In artikel 7 van de Verordening ruimte 2014 zijn de regels opgenomen die gelden binnen het gemengd landelijk gebied. Op grond van de Verordening ruimte kan een bestemmingsplan in gemengd landelijk gebied onder voorwaarden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van één woning mogelijk.

De nieuwbouw van een burgerwoning is in principe niet toegestaan buiten bestaand gebied. Echter omdat sprake is van de aanduiding 'Integratie stad-land' kan in afwijking hiervan worden voorzien in een stedelijk ontwikkeling mits er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. In de navolgende deelparagraaf wordt hieraan getoetst.

Ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' kan worden voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling in het gebied zelf of de naaste omgeving en deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein. De stedelijke ontwikkeling dient aan te sluiten bij het bestaand stedelijk gebied of vindt plaats in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting dient rekening gehouden te worden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. Verzekerd dient te zijn dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling.

Toets aan relevante artikelen

De ontwikkeling die is voorgenomen, betreft de realisatie van één woning (solitaire ontwikkeling) in het buitengebied van de gemeente Oss waarbij de aanduiding 'Integratie stad-land' van toepassing is. Op basis van het gemeentelijk beleid (zie paragraaf 2.3) is het mogelijk om onder voorwaarden een woning te vestigen binnen de planbegrenzing van het onderhavig bestemmingsplan. Voor de na te streven samenhang met een groene landschapsontwikkeling heeft de voormalige gemeente Maasdonk de deelvisie 'tussengebied Geffen-Oss' (2008) opgesteld, inclusief een uitwerking van het deelgebied 'afwisselend landschap Kraaijeven en omstreken'. Deze visie wordt beschreven in paragraaf 2.3.2. Woningbouw in het deelgebied vormt de kostendrager om één en ander op hoger niveau mogelijk te maken. Het te ontwikkelen woonperceel past binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het genoemde deelgebied.

Op basis van de uitgangspunten in de visie is specifiek voor de ontwikkeling een inrichtingsplan/beeldkwaliteitplan opgesteld (zie paragraaf 3.3), zodat de nieuwe woning op zorgvuldige wijze wordt ingepast in het stedelijke landschap, waarbij rekening is gehouden met de bestaande omgeving. Conform de gedachtegang van de Maasdonkse gemeentelijke gebiedsvisie 'Visie tussengebied Geffen-Oss' wordt het perceel (bij benadering) ingericht met bos, weide en bouwkaavel met tuin. Door deze invulling wordt voldaan aan de wens van de provincie om ontwikkelingen in het buitengebied te voorzien van een groene inpassing.

In dit geval is in het kader van een zorgvuldige ruimtelijk inpassing gekozen om minder bouwkaavel en weide te realiseren, maar juist meer bosgrond. Deze bosgrond wordt ingezet ten behoeve van natuurontwikkeling. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de ontwikkeling van de agrarische economie omdat er geen agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

In hoofdstuk 4 'Milieuhygiënische en planologische verantwoording' is aangetoond er geen belemmeringen vanuit de diverse milieuaspecten aan de orde zijn. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de financiële haalbaarheid.

Conclusie

Op basis van voorgaande punten kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de regels van de provinciale Verordening ruimte 2014 voor zover die van toepassing zijn op de ontwikkeling die met voorliggend plan beoogd wordt.

2.3 Gemeentelijk

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Oss

Voor het grondgebied van de voormalige gemeente Maasdonk is de structuurvisie van Buitengebied Oss vigerend, deze structuurvisie is vastgesteld in 2015. De gemeente Oss heeft diverse veranderingen ondergaan, waaronder ook de toevoeging van de kern Geffen, inclusief bijbehorend buitengebied waarin het plangebied gelegen is. Voor het gehele buitengebied van Oss ontbreekt daarom ook één gezamenlijke visie. De structuurvisie Buitengebied Oss is een actualisatie van het huidige beleid.

Geconcludeerd kan worden dat de structuurvisie een belangrijk kader is voor de gewenste toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied.

In het buitengebied van Geffen, met name tussen Geffen en Oss, is een groot aantal woningen gebouwd op basis van de visie Geffen-Oss. Deze visie is ook geborgd in een structuurvisie. Het beleid in de nu voorliggende structuurvisie is terughoudender op het gebied van woningbouw dan het voorheen geldende Maasdonkse beleid. Op basis van de Maasdonkse visie is echter nog een aantal (woningbouw)projecten in ontwikkeling en in uitvoering. Zo zijn er met een aantal initiatiefnemers afspraken gemaakt over uitvoering van projecten. De uitvoering van deze projecten, inclusief het beleid met betrekking tot de financiële tegenprestaties, worden afgewikkeld op basis van de tot voor kort geldende visie van de gemeente Maasdonk. Deze afspraken zijn ook gemaakt voor het plangebied Kraaijeven 2a te Geffen.

Voor het deelgebied waar het plangebied in ligt zijn diverse landschappelijke kernkwaliteiten opgesteld, op basis waarvan de ontwikkelingsmogelijkheden en randvoorwaarden zijn opgesteld.

Per deelgebied zijn landschappelijke kernkwaliteiten opgesteld, op basis waarvan de ontwikkelingsmogelijkheden en randvoorwaarden zijn opgesteld. De landschappelijke en/of cultuurhistorische tegenprestatie in een ontwikkeling dient in een redelijke en evenwichtige verhouding te staan tot de ingreep in het landschap.

2.3.2 Visie tussengebied Geffen-Oss

Met de Structuurvisie zijn de eerder opgestelde deelvisies in het buitengebied bij elkaar en in samenhang gebracht.

Eén hiervan is de deelvisie 'tussengebied Geffen-Oss' (2008), waarin specifiek is ingegaan op het deelgebied, waar het plangebied zich in bevindt.

Strikt genomen, bevindt het plangebied zich in deelgebied 2: 'Lint Heesterseweg', waar een verhouding tussen 'rood' en 'groen' wordt nagestreefd van 1/2 – 1/2. Typologisch maakt het perceel echter deel uit van het Kraaijeven, dat in deelgebied 6 ligt: 'afwisselend landschap Kraaijeven en omstreken'. Dit is een gebied waar naar verhouding meer groen aanwezig is.



Uitsnede Ontwikkelingskaart visie Geffen-Oss, deelgebied 6, 'afwisselend landschap Kraaijeven en omstreken' (Bron: gemeente Maasdonk, 2008)

Deelgebied 6, 'afwisselend landschap Kraaijeven en omstreken'

Dit betreft een hoog gewaardeerd kleinschalig landschap bestaande uit weiden, bosblokken en verspreid staande woningen. In het westelijke deel is dit landschap nog relatief open en hoe dichterbij de Geffense Plas hoe meer besloten het landschap wordt. Nieuwe ontwikkelingen zijn in dit landschap gemakkelijker in te passen dan in een open landschap. Voorwaarde voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen is wel dat het huidige landschap van dit deelgebied versterkt wordt. De gemeente heeft in het kader hiervan afspraken vastgesteld met de initiatiefnemer omtrent het versterken van het landschap. Bij deze afspraken wordt afgeweken van de uitgangspunten uit de visie, echter wordt een positiever uitgangspunt aangehouden. Er wordt namelijk meer bos gerealiseerd (wat past bij deze omgeving) dan omschreven staat in de visie. Het plangebied wordt onderverdeeld in weide, bos en bouwkaavel.

Het te ontwikkelen woonperceel past in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de genoemde deelgebieden. Het woonperceel past in het afwisselende landschap 'Kraaijeven en omstreken'. Doordat een positievere inrichting wordt nagestreefd, kan gesteld worden dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de visie. Om te waarborgen dat voldaan wordt aan de gestelde uitgangspunten is specifiek voor de ontwikkeling van de percelen een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie paragraaf 3.3).

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarin is vastgelegd hoeveel de initiatiefnemer dient te investeren in de omgeving.

Het totale plangebied beslaat ca. 8.537 m². Rondom de woning wordt het perceel omsloten door de tuin, weide en agrarische gronden. Verder wordt het plan landschappelijk ingepast door middel van de aanplant van bos. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de provincie om ontwikkelingen in het buitengebied te voorzien van een groene inpassing. Conform afspraken zal de initiatiefnemer een bijdrage storten in het reconstructiefonds, waaruit de kwaliteitsslag van het gebied wordt bekostigd.

2.4 Conclusie

In het provinciaal beleid wordt de ontwikkeling van de woonpercelen in het gebied onder voorwaarde van samenhang met een landschapsontwikkeling toegestaan. De voormalige gemeente Maasdonk heeft in haar visie tussengebied Geffen-Oss reeds haar gewenste kwaliteitsslag van het gebied benoemd, waarbij woningbouw de kostendrager vormt.

Voor een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van het nieuwe woonperceel is een inrichtingsplan opgesteld (zie hoofdstuk 3), gebaseerd op de overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Daarnaast levert de initiatiefnemer een bijdrage aan het reconstructiefonds, dat de gewenste kwaliteitsslag van het gebied Geffen-Oss mogelijk maakt. Ook wordt de aanleg van natuur en landschap mogelijk gemaakt.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van de woonpercelen in voldoende mate tegemoet komt aan het geldend beleid.

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 Bestaande situatie

Het perceel waar het onderhavig plangebied betrekking op heeft, ligt ten oosten van de kern Geffen in het buitengebied van de gemeente Oss. Het perceel ligt aan de noordzijde van de weg Kraaijeven, naast de Joodse begraafplaats. Kenmerkend voor het gebied is beslotenheid, door de lintbebouwing langs de iets noordelijker gelegen Heesterseweg en de afwisseling van bomenrijen en bosjes in het gebied rond de Kraaijeven tussen de Heesterseweg en De Zolder. De dorpsbebouwing van Geffen ligt in de nabijheid.

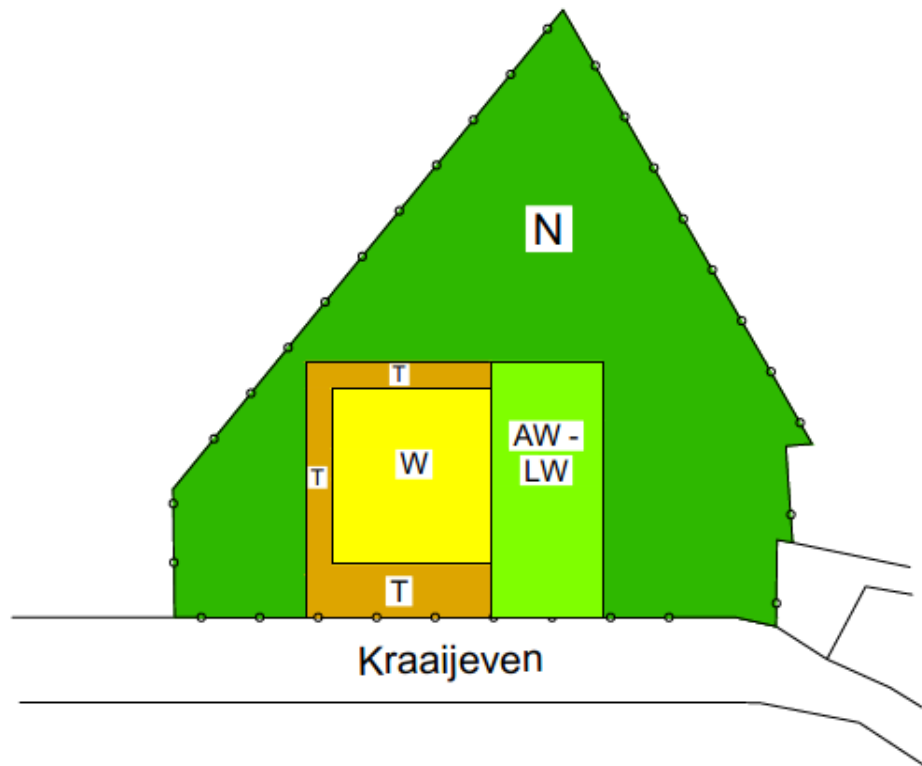
Het perceel is momenteel in gebruik als weiland. Het wordt ontsloten vanaf de Kraaijeven en kent ook een toegang aan een pad dat langs de noordzijde van het naastgelegen kerkhof voert.

3.2 Het initiatief

Deelvisie 'tussengebied Geffen-Oss', 2008

Het te ontwikkelen perceel ligt in een gebied dat gekenmerkt wordt door een kleinschalig landschap bestaande uit weiden, bosblokken en verspreid staande woningen. Door het besloten landschap zijn nieuwe ontwikkelingen in dit landschap gemakkelijker in te passen dan in een open landschap. Voorwaarde voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen is wel dat het huidige landschap wordt versterkt.

Hiertoe zijn tussen de initiatiefnemer en de gemeente afspraken gemaakt omtrent het realiseren van versterking van het landschap. De initiatiefnemer is verplicht om 6.000 m² natuur aan te leggen. In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing is ervoor gekozen een groter deel van het plangebied toe te wijzen voor bos- en natuurontwikkeling dan benodigd is op basis van de deelvisie 'tussengebied Geffen-Oss'.



Planschets Kraaijeven 2a Geffen (Bron: opdrachtgever)

Inrichtingsvoorstel

In de hiervoor opgenomen tekening is de situatie getekend waarin bovenstaand principe is toegepast.

Bos:

In aansluiting op de bosjes ten noorden van de Joodse Begraafplaats wordt aan de noordzijde en westzijde van het perceel voorzien in opgaande beplanting, waardoor het bestaande bosje wordt uitgebreid en het woonperceel een landschappelijke inpassing in de omgeving krijgt. Aan de oostzijde van het plangebied wordt extra natuur ingericht, om zo het perceel in zijn geheel af te kaderen van de begraafplaats.

Bouwkavel:

De woning ligt met de lange zijde naar de weg Kraaijeven. De woning is op enige afstand (minimaal 10 m) van de weg gesitueerd, waardoor een groene inpassing goed mogelijk is. De achtertuin ligt ten noorden van de woning, wat bijdraagt aan de privacy.

Op het woonperceel kan een woning van maximaal 750 m³ worden gebouwd en maximaal 100 m² vrijstaande bijgebouwen. Het bouwvlak krijgt een breedte van 30 meter en een diepte van 33 meter. De totale oppervlakte van het bouwvlak bedraagt +/- 1.000 m².

Weide:

De weide is gesitueerd ten oosten van het woonperceel. Op deze manier kan een weide met een goede lengte - breedteverhouding worden gemaakt, die toegankelijk is vanaf de

weg Kraaijeven en die over grote lengte aansluit op het woonperceel. Op de weide mag een schuilhut voor vee worden gebouwd van maximaal 30 m².

3.3 Beeldkwaliteit

Vooralsnog is geen concreet bouwplan voor het perceel gereed. Het is echter belangrijk dat het toekomstige bouwplan beschikt over voldoende ruimtelijke kwaliteit, zodat de nieuwe woning goed wordt ingepast in het gebied. Door CroonenBuro5 is daarom een beeldkwaliteitplan opgesteld, d.d. 9 november 2016. Het plan is als bijlage opgenomen. Het beeldkwaliteitplan bevat de identiteit van het ontwerp en andere meer architectonische aspecten die niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld. De architectonische criteria uit het beeldkwaliteitplan worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota van de voormalige gemeente Maasdonk.

Voor de toekomstige woning op het perceel wordt ingezet op een eigentijdse landelijke architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik. De woning heeft een duidelijke hoofdmassa met kap. Aanbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt en zijn qua maat, schaal en kleurgebruik afgestemd op het hoofdvolume. De woning bestaat uit één of anderhalve woonlaag met kap. Verder is aangegeven dat de woning op moet gaan in het groen.

3.4 Beplantingsplan

In aansluiting op de bosjes ten noorden van de Joodse Begraafplaats, wordt aan de noordzijde en westzijde van het perceel voorzien in opgaande beplanting, waardoor het bestaande bosje wordt uitgebreid en het woonperceel een landschappelijke inpassing in de omgeving krijgt. Eveneens worden tussen de woning en de Joodse Begraafplaats begroeiing en bomen gerealiseerd. Dit zorgt ervoor dat de woning in zijn geheel wordt afgeschermd ten opzichte van de begraafplaats.



Op enige afstand van elkaar worden bomen geplant met een stamdikte 14-16 cm, waardoor de bosrand na aanplant al enigszins 'body' heeft. De bomen worden geplant op een gemiddelde onderlinge afstand van 12 m, zodat zij ruimte hebben om uit te groeien. Tussen de bomen zal bosplantsoen worden aangeplant met heesters en struiken, die vooral in onderbegroeiing zullen resulteren. Deze zullen op een gemiddeld onderlinge afstand van 5 m worden geplant.

Het assortiment bestaat uit inheemse beplanting die aansluit op de bestaande opgaande beplanting in het gebied. Het is beplanting die hoort bij de relatief droge zandgronden op de dekzandrug waar het plangebied gesitueerd is.

3.5 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de nieuwbouw van één woning mogelijk te maken. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Inhoudelijk is aangesloten bij de standaard bestemmingsplanregels van de gemeente Oss.

Om de woning juridisch-planologisch mogelijk te maken, is de bestemming wonen toegerekend. Bepaald is dat per bestemmingsvlak het aantal woningen niet meer dan 1 mag bedragen. In de regels zijn de bouwregels opgenomen. De inhoud hiervan is grotendeels afgestemd op de woonbestemming uit de standaard regels van de gemeente Oss. Op basis van het beeldkwaliteitplan is op een tweetal punten maatwerk verricht. Zo is de maximale goot- en bouwhoogte bepaald op respectievelijk 4 en 8 meter en is aan de voorzijde van het perceel een tuinbestemming opgenomen, zodat de minimale afstand van de woning tot de weg 10 meter bedraagt. De maximale inhoudsmaat van de woning is bepaald op 750 m³.

Voorwaarde voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen is dat het huidige landschap wordt versterkt. Hiertoe zijn tussen de gemeente en de initiatiefnemer afspraken gemaakt. Op een groot gedeelte van het perceel wordt 6.000 m² bos ten behoeve van natuurontwikkeling gerealiseerd. Naast de realisatie van het bos wordt een deel van het perceel weide, bouwvlak en tuin. Naast de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' zijn ook de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Natuur' opgenomen.

In het vigerend bestemmingsplan buitengebied is de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' ter plaatse van het plangebied gesitueerd en geldt een archeologische dubbelbestemming.

De aanduiding 'reconstructiezone – extensiveringsgebied' is ten behoeve van de leesbaarheid van de regels niet overgenomen. De relevante bepalingen zijn rechtstreeks vertaald in de regels.

Omdat er voor het plangebied reeds een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden met als conclusie dat het plangebied archeologisch vrijgegeven kan worden, is de archeologische dubbelbestemming niet langer opgenomen.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

In dit kader is ten behoeve van de voorgestane realisatie van een woning door Verhoeven Milieutechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het deel van het plangebied waar de woning wordt geprojecteerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Voor de locatie werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen aangezien in de bovengrond licht verhoogde gehalten voor PCB zijn aangetoond. Tevens zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aangetoond.

Het betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de nieuwbouwlocatie gelegen aan de Kraaijeven 2a (kadastraal perceel sectie D, nummer 470) te Geffen in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de nieuwbouw.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.2 Geluid

Akoestisch onderzoek is nodig om de leefkwaliteit te kunnen waarborgen. Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Op de locatie Kraaijeven 2a Geffen, gemeente Oss wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt. De woning wordt geprojecteerd in de zone van de Kraaijeven en de Heesterseweg. De zone van de Heesterseweg is deels 200 meter, deels 250 meter. De Kraaijeven heeft een zone van 250 meter. Conform de Wet geluidhinder is derhalve een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat vanwege beide wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarmee zijn er geen akoestische belemmeringen voor het projecteren van deze woning. Dit onderzoek is gebaseerd op de oude situering van de woning, er is echter een nieuwe situatie ontstaan. Deze nieuwe situatie is verder gesitueerd van de Heesterweg, waardoor er ook in de nieuwe situatie geen akoestische belemmeringen zijn voor het project.

Naast de Wet geluidhinder speelt ook de Wet ruimtelijke ordening een rol. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is vanwege alle wegen aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er zijn namelijk voldoende geluidluwe gevels en er is een geluidluwe buitenruimte. De woning kan zonder extra meetregelen voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorwegen en vaarwegen) en buisleidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof).

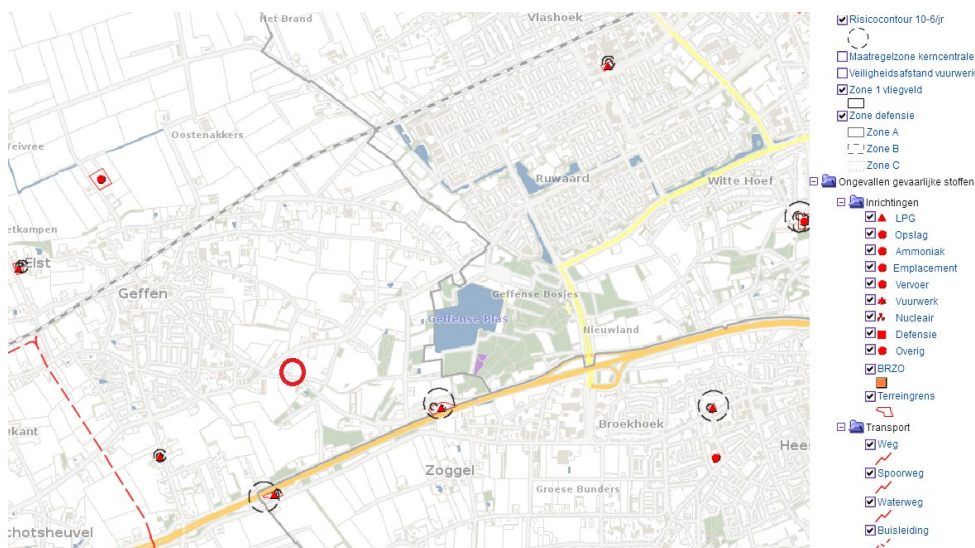
Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van externe veiligheidsrisico's staan, zowel in het Bevi, het Bevt als het Bevb, twee begrippen centraal:

- Het plaatsgebonden risico (PR): het risico op een plaats, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval

waarbij één of meer gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het plaatsgebonden risico kan op kaart worden weergegeven in de vorm van risicocontouren. Bij de beoordeling wordt getoetst of het plaatsgebonden risico niet hoger is dan eens per 1 miljoen jaar (10^{-6} per jaar).

- Het groepsrisico (GR): de kans dat bij een ongeval buiten de locatie waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Het groepsrisico is een maat voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de beoordeling van het groepsrisico wordt de hoogte van het groepsrisico vergeleken met de zogeheten oriëntatiewaarde. Een wijziging van het groepsrisico dient in bepaalde gevallen te worden verantwoord door het bevoegd gezag.



Risicokaart Noord Brabant en rood omcirkeld het plangebied (bron www.risicokaart.nl 2016)

Zoals op de risicokaart is te zien, is het plangebied op ruime afstand van risicobronnen gelegen.

In Basisnet Weg is voor de A59 tussen knp. Hintham en knp. Praalgraven opgenomen dat een veiligheidszone niet van toepassing is. Dit houdt in dat de PR 10^{-6} contour binnen de snelweg zelf valt en daarbij geen rekening mee gehouden hoeft te worden bij nieuwe bouwplannen. Wel moeten bij bouwplannen binnen een afstand van 200 meter van de weg het groepsrisico in relatie tot de oriënterende waarde worden berekend en als deze overschreden wordt, dient verantwoord te worden hoe hiermee om wordt gegaan. Dit is voor het plangebied niet aan de orde.

De buisleiding van Gasunie ten westen van het plangebied ligt op zodanige afstand van het plangebied dat deze uit het oogpunt van externe veiligheid niet relevant is. Ditzelfde geldt voor de benzine- en LPG-verkooppunten aan de A59 en Papendijk.

Conclusie

Vanwege externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de initiatieven in het plangebied.

4.5 Geurhinder

De wet 'Geurhinder en veehouderij' (Wvg) bindt nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan regelgeving betreffende geurhinder ter hoogte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Het is van belang dat ter hoogte van de woning maximum geurwaarden niet worden overschreden. Andersom is het ook van belang dat een geurgevoelig object agrarische bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering belemmert. Derhalve zal duidelijkheid verschaft moeten worden over de invloed van in de omgeving liggende agrarische bedrijven.

In dit kader is door De Roever Milieuadvisering een onderzoek naar geurcontouren en geuronderbouwing opgesteld vanwege de vergunde veehouderij (pluimvee) aan De Doelen 2, op circa 150 meter van het plangebied. De bijbehorende rapportage d.d. 25 juli 2014 is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Het nieuwbouwplan ligt buiten de contour van $14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ van de vergunde veehouderij aan De Doelen 2. De vergunde situatie is gelijk aan de worst-case, omdat de stallen en emissiepunten niet ongunstiger kunnen worden gesitueerd. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is wat betreft geur als 'redelijk goed' tot 'goed' aan te merken. Het bouwplan ligt buiten de geurcontouren van de veehouderij aan De Doelen

De veehouderij wordt niet in haar belangen geschaad door het bouwplan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied is geen hinderlijke bedrijvigheid aanwezig, die een belemmering vormt voor woningbouw of die beperkt wordt in haar mogelijkheden vanwege de bouw van een nieuwe woning.

4.7 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Verkeer en parkeren

Het nieuwe woonpercelen wordt via de weg Kraaijeven ontsloten. De toename van het aantal verkeersbewegingen vanwege de toevoeging van één woning is verwaarloosbaar. En kan via deze weg worden opgevangen.

Er is sprake van een relatief groot perceel in het plangebied. Het parkeren kan in principe volledig op eigen terrein worden opgevangen.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.9 Water

4.9.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Waterschap Aa en Maas heeft op 9 oktober 2015 het Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Werken met water. Voor nu en later' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanning van Waterschap Aa en Maas voor de periode 2016 – 2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

4.9.2 Locatiestudie

Het planvoornemen voorziet in een herbestemming van het plangebied ten behoeve van een passende juridische en planologische regeling voor de realisatie van één nieuwe woning. Ten behoeve van de waterkwaliteit maakt de voorgestelde ontwikkeling gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, en zink niet toegepast, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

In de bestaande situatie is 'slechts' 60 m² van het perceel bebouwd. Deze bebouwing is in gebruik als schuurtje. De overige gronden zijn onverhard en zijn in gebruik als wei. Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan van de bebouwingsmogelijkheden die op basis van het beeldkwaliteitsplan, d.d. 7 april 2016, worden geboden.

De te realiseren woning zal ongeveer 150 m² beslaan, de garage +/- 60 m² en de veldschuur +/- 30 m². In totaal wordt er 240 m² aan bebouwing toegevoegd. Gesteld kan worden dat er naast de bebouwing nog extra verharding gerealiseerd wordt, hierbij kan gedacht worden aan een oprit of verharding rond het huis. Over het algemeen wordt rekening gehouden dat 50% van de totale bebouwing, in dit geval dus 120 m² (50% van 240 m²), extra aan verharding bijkomt. De bestaande bebouwing van 60 m² zal echter gesloopt worden.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 300 m² (360 m² – 60 m²) tot gevolg hebben. Op basis van de Algemene regels, behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt geen compenserende waterberging vereist.

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

4.10 Flora en fauna

Door Croonen Adviseurs is in februari 2014 een quickscan flora en fauna verricht. Hierover is op 27 februari 2014 gerapporteerd. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De **conclusies** luiden als volgt:

4.10.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Wel komt EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de bestemmingswijziging. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998).

4.10.2 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten en broedvogels

In het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Algemene Broedvogels

Indien bij de voorgenomen werkzaamheden bomen, heggen en/of dichte vegetatie gerod wordt, dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen (globaal half maart tot en met juli). In deze periode kunnen broedvogels aanwezig zijn in het plangebied; dit wordt aannemelijk geacht gezien de geschiktheid van de bomen en dichte vegetatie in het plangebied.

Geadviseerd wordt om eventuele rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren (zie tevens tabel 1 op de volgende pagina). Zo dient voorafgaand aan het broedseizoen de te rooien vegetatie verwijderd te worden. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels hier tot broeden komen en zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient vooraf aan de werkzaamheden de te rooien vegetatie in het plangebied gecheckt te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecooloog. Indien vastgesteld wordt dat er sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied of de directe omgeving wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien ten minste één van de volgende maatregelen genomen te worden:

- 1) De werkzaamheden aan de vegetatie wordt buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel).
- 2) Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkend ecooloog gecontroleerd op actuele broedgevallen.

Tabel: Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/ soort	Ingreep ver- storend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ opmer- kingen
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen of locatie ongeschikt maken voor nesten voorafgaand het broedseizoen.

4.10.3 Aanbevelingen (vrijblijvend)

Hieronder worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen zijn geheel op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd.

Vleermuizen

Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring.

In het toekomstige ontwerp kan rekening gehouden worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

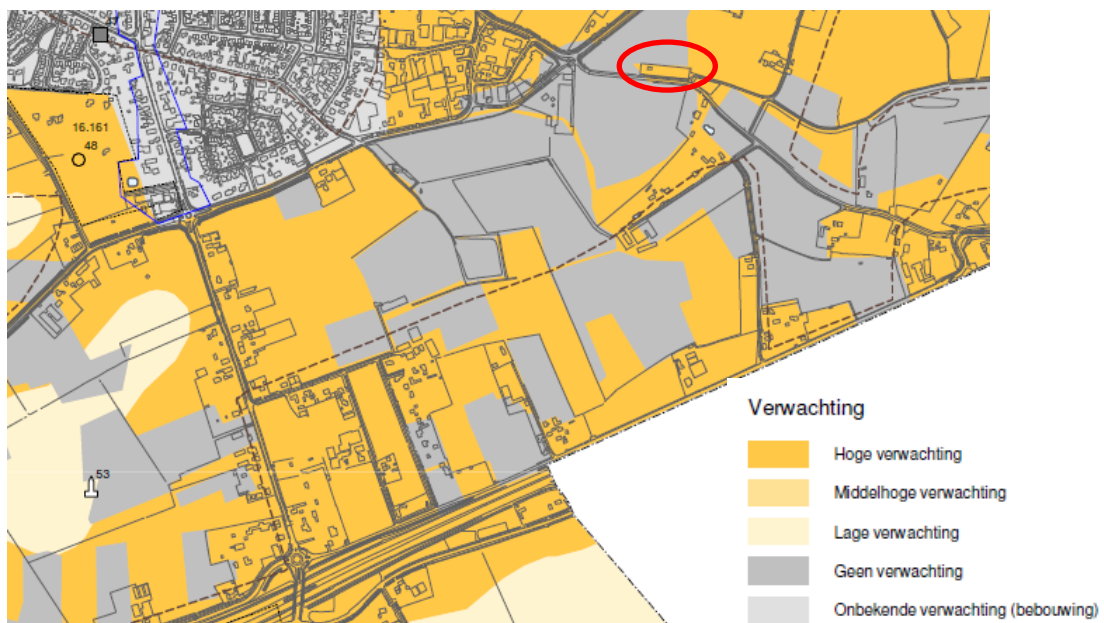
Daarnaast zijn speciaal voor nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren (zie onder andere Brochure 'Vleermuisvriendelijk bouwen', Korsten et al., 2011).

4.11 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied en de toekomstige ontwikkelingen, zal mogelijk een archeologisch (voor)onderzoek in het plangebied moeten worden verricht. Dit ter behoud van het cultuurhistorisch (bodem)archief. Dit wordt bepaald in de Monumentenwet. De gemeente is voor dit aspect het bevoegd gezag en heeft beleid hieromtrent geformuleerd.

Uit de Archeologische waarden- en verwachtingskaart blijkt dat het zuidelijke deel van het plangebied voor een groot deel een hoge verwachtingswaarde heeft. Voor het overige deel geldt dat er naar verwachting geen archeologische waarden aanwezig zijn.



Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingskaart met globale begrenzing van het plangebied (gemeente Maasdonk, 6 september 2010)

Op basis van het vooronderzoek dat als bijlage bij deze toelichting is toegevoegd zijn de volgende conclusies te trekken:

- Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat voor het plangebied een hoge verwachting geldt op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Laat Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Deze verwachting is gebaseerd op de landschappelijke ligging van het plangebied op de flank van een dekzandrug naar een lager gelegen gebied.
- Op basis van historisch kaartmateriaal is vastgesteld dat het plangebied vermoedelijk altijd onbebouwd is geweest. Het oudst geraadpleegde kaartmateriaal van het plangebied uit het begin van de 19e eeuw laat ter plaatse van het plangebied akkerland zien. Ook op jonger kaartmateriaal staat geen bebouwing aangegeven, waardoor voor de Nieuwe tijd daarom een lage verwachting op het aantreffen van archeologische (nederzettings)resten bestaat.
- Uit het veldonderzoek is gebleken dat het plangebied grotendeels in een lager gelegen deel van het dekzandgebied gelegen is. Het was relatief vochtig, getuige het voorkomen van een grote hoeveelheid ijzer in de ondergrond, dat vanaf de hogere delen van het landschap met het grondwater naar het plangebied is toegestroomd. Daarbij is de top van het dekzand in nagenoeg alle boringen tot circa 40 cm omgewerkt, evenals het in het plangebied verwachte plaggendek. De waargenomen bodemverstoringen in het plangebied variëren in diepte tussen 70 en 90 cm –Mv. De verwachting is dat daarmee eventueel aanwezige archeologische resten zullen zijn vernietigd. In boring 1 is de bodem getuige het voorkomen van een inspoelingshorizont in de top van het dekzand archeologisch gezien nog wel deels intact, maar op grond van het ontbreken van archeologische indicatoren is het niet de verwachting dat hier een vindplaats aanwezig is.

Concluderend heeft het plangebied een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen voor de periode Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen. Voor Nieuwe tijd bestond op basis van het bureauonderzoek reeds een lage archeologische verwachting.

Advies

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen werkzaamheden. Het terrein is daarmee vanuit archeologische optiek geschikt voor de toekomstige inrichting. Er hoeven geen aanvullende maatregelen te worden genomen.

4.12 Cultuurhistorie

Ten oosten van het plangebied is aan de weg Kraaijeven een Joodse begraafplaats bewaard gebleven. Wellicht is het de oudste joodse begraafplaats van Noord Brabant, want ze was al voor 1700 in gebruik. Er zijn 86 grafstenen bewaard gebleven. De jongste dateert van 1908. Een jaar later werd de begraafplaats gesloten en werd er begraven op de Joodse begraafplaats van Oss.

De begraafplaats aan het Kraaijeven is aangemerkt als rijksmonument. De ligging in een landelijke omgeving wordt gerespecteerd doordat het woonperceel zoveel mogelijk op afstand van de begraafplaats wordt gesitueerd (aan de westzijde van het plangebied). Het oostelijk deel van het plangebied blijft weiland, zoals in de huidige situatie.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de nieuwbouw van één extra woning mogelijk te maken en vanwege de eis uit 'Visie tussengebied Geffen-Oss' ook bos en weiland mogelijk te maken / het behoud veilig te stellen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Inhoudelijk is aangesloten bij het standaard bestemmingsplan van de gemeente Oss.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige bestemmingsplan heeft een gedetailleerde wijze van bestemmen. Hierna wordt allereerst de opzet van de planregels besproken waarna inhoudelijk wordt ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen van het voorliggende bestemmingsplan.

5.2 Opzet van de planregels

5.2.1 Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

5.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per bestemming zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

5.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

5.3.1 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en extensief recreatief medegebruik en behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een aantal regels opgenomen.

Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

5.3.2 Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden en van kleinschalige natuur- en landschapselementen alsmede de instandhouding van watergangen, sloten en andere waterpartijen, houtproductie, wandel- en fietspaden en bestaande (onverharde) wegen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en extensief medegebruik.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een aantal regels opgenomen. Ook is er een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

5.3.3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en tevens voor aan huisgebonden beroepen en bed & breakfast in de woning en/of bijgebouw of een aan huisgebonden bedrijf in het bijgebouw van de woning, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Tevens zijn de daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, nutvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan.

Het aantal woning mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak.
De maatvoering van bebouwing dient te voldoen aan de eisen die in tabelvorm zijn opgenomen.

5.3.4 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen en water.

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Hiervoor is een aantal regels opgenomen.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die hiermee gepaard gaan, zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn hieraan geen financiële consequenties verbonden.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal aan de andere kant is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven. In de overeenkomst is ook de financiële bijdrage aan het reconstructiefonds voor de realisatie van de visie tussengebied Geffen-Oss vastgelegd evenals de vergoeding van eventuele planschade.

6.2 Maatschappelijk

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Kraaijeven 2a – Geffen - 2016' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Na vooroverleg en inspraak doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

De resultaten van het vooroverleg en de ter-visie-legging zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.