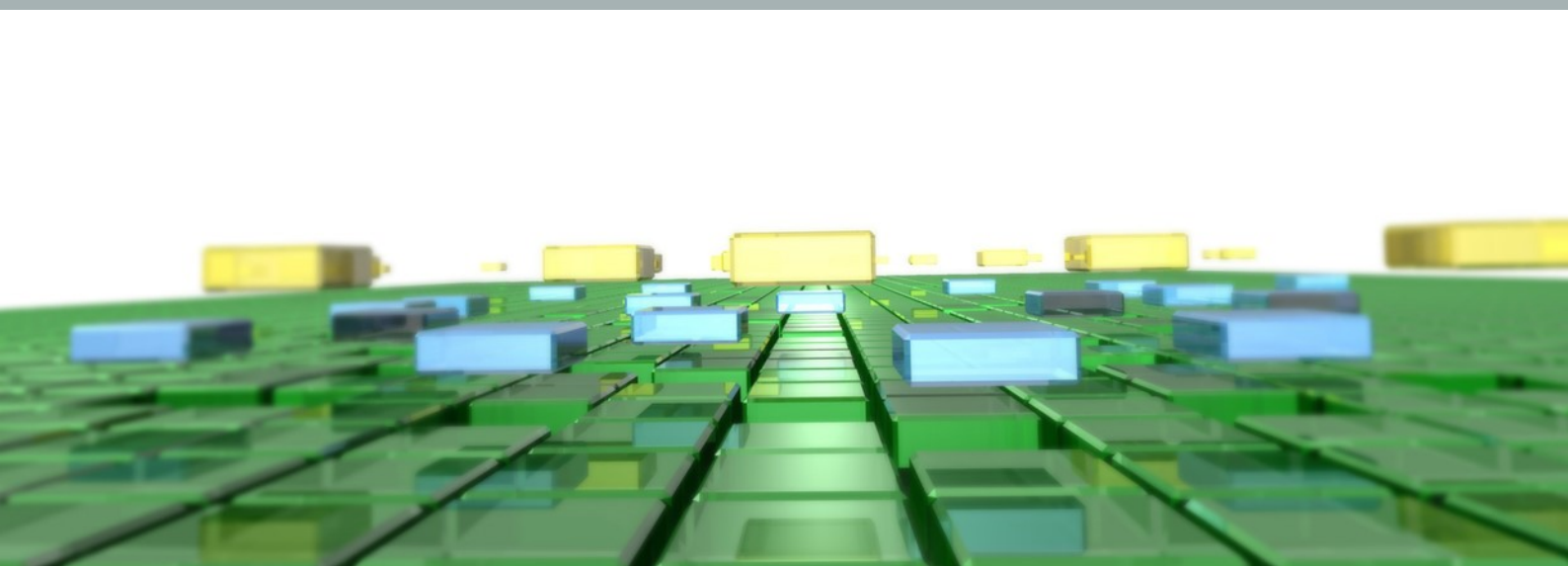


Bestemmingsplan Bredeweg 13 te Geffen
Gemeente Oss



Bestemmingsplan Bredeweg 13 te Geffen

Gemeente Oss

Rapportnummer: 211x07656.083841_6

Datum: 20 juli 2017

Contactpersoon opdrachtgever: Van Schijndel Bouwgroep
De heer Geert Schuurmans

Projectteam BRO: Corianne Verberne

Concept: 3 juli 2015

Voorontwerp: --

Ontwerp: januari 2017, juli 2017 VG-versie

Vaststelling:

Onherroepelijk:

Bron foto kافت: BRO, Abstract

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplan	4
 2. BESTAANDE SITUATIE	 5
 3. TOELICHTING OP HET PLAN	 6
3.1 Beoogde situatie	6
3.2 Stedenbouwkundige- en functionele karakteristiek	7
3.3 Verkeer en parkeren	9
3.4 Groen en water	9
 4. TOELICHTING OP DE REGELS	 10
4.1 Algemeen	10
4.2 Regels	10
 5. BELEIDSKADER EN PROGRAMMA	 13
5.1 Rijksbeleid	13
5.2 Provinciaal beleid	21
5.3 Gemeentelijk beleid	27
 6. VERANTWOORDING	 29
6.1 Milieu- en omgevingsaspecten	29
6.1.1 Geluid	29
6.1.2 Bedrijven en milieuzonering	29
6.1.3 Externe veiligheid	32
6.1.4 Verkeer en parkeren	33
6.1.5 Luchtkwaliteit	35
6.1.6 Bodem	36
6.1.7 Water	36
6.1.8 Geurhinder	40
6.1.9 Straling	41

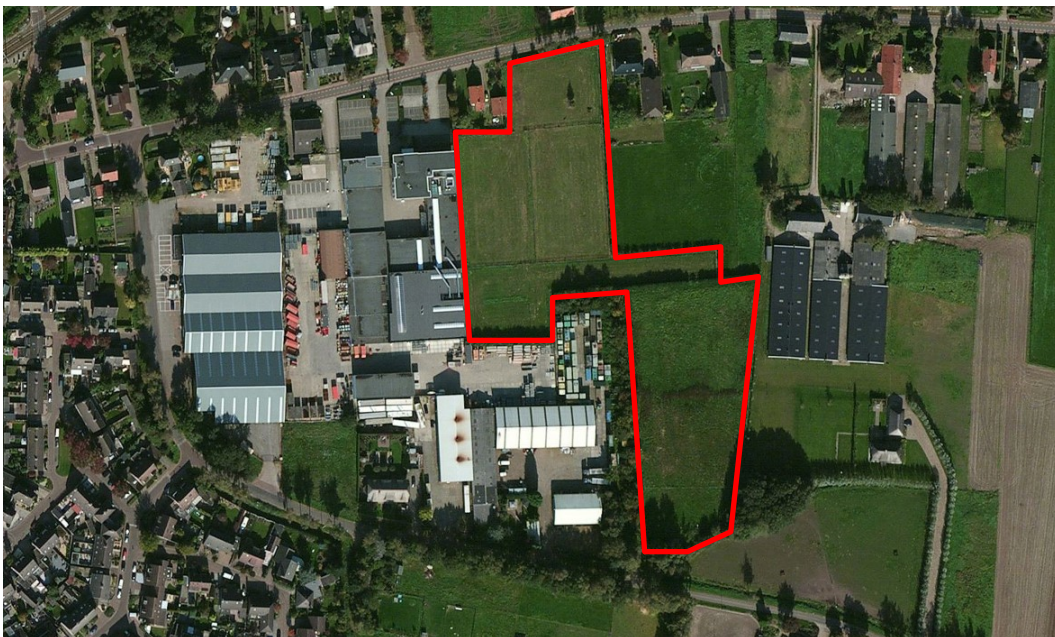
6.2 Waarden	41
6.2.1 Flora en fauna	41
6.2.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden	43
6.2.3 Landschappelijke inpassing	48
6.3 Defensie	49
6.4 Milieueffectrapportage	50
 7. HANDHAVING	 51
7.1 Beleidskader	51
7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma	52
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	52
 8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 53
8.1 Kostenverhaal	53
8.2 Financiële haalbaarheid	53
 9. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 54
9.1 Inspraak	54
9.2 Vooroverleg	54
9.3 Vaststellingsprocedure	54
9.4 Beroep	55
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Waterparagraaf	
Bijlage 3: Quicksan geurhinder	
Bijlage 4: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 6: Landschappelijke inpassing	
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 8: Mail Waterschap Aa en Maas	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Op het perceel Bredeweg 13 te Geffen is Van Schijndel Bouwgroep gevestigd. Dit bedrijf wenst uit te breiden op het naastgelegen perceel ten oosten van het bestaande bedrijfspand.

Doordat de gewenste bedrijfsuitbreiding niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, wordt deze ontwikkeling door middel van onderhavige partiële bestemmingsplanherziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader)

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Bredeweg, aan de oostzijde van de bebouwde kom van Geffen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Bredeweg. Aan de westzijde wordt de grens gevormd door de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel aan Bredeweg 13. Ten zuidwesten van het plangebied is industrieterrein gelegen. Aan de overige zijden bevinden zich woongebouwen, afgewisseld met graslandpercelen. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Geffen, sectie B, nummers 239, 1653, 1654, 1773, 1774, 1956, 1957, 2250, 2327, 2403, 2405 en sectie D nummer 1121. De oppervlakte van het perceel is circa 19.330 m².

Op afbeelding 1 is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.3 Geldende bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan “Buitengebied Maasdonk 2012” van de voormalige gemeente Maasdonk het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2014.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’. Daarnaast hebben de gronden de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ en ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’. Ten slotte heeft het plangebied grotendeels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie hoge verwachting’. Met onderhavig bestemmingsplan zal de bestemming van het plangebied wijzigen naar ‘Bedrijventerrein’. Daarmee wordt aangesloten bij de bestemming van de gronden van het bestaande bedrijf aan Bredeweg 13.



Afbeelding 2: Vigerende bestemmingsplannen (plangebied in rood kader)

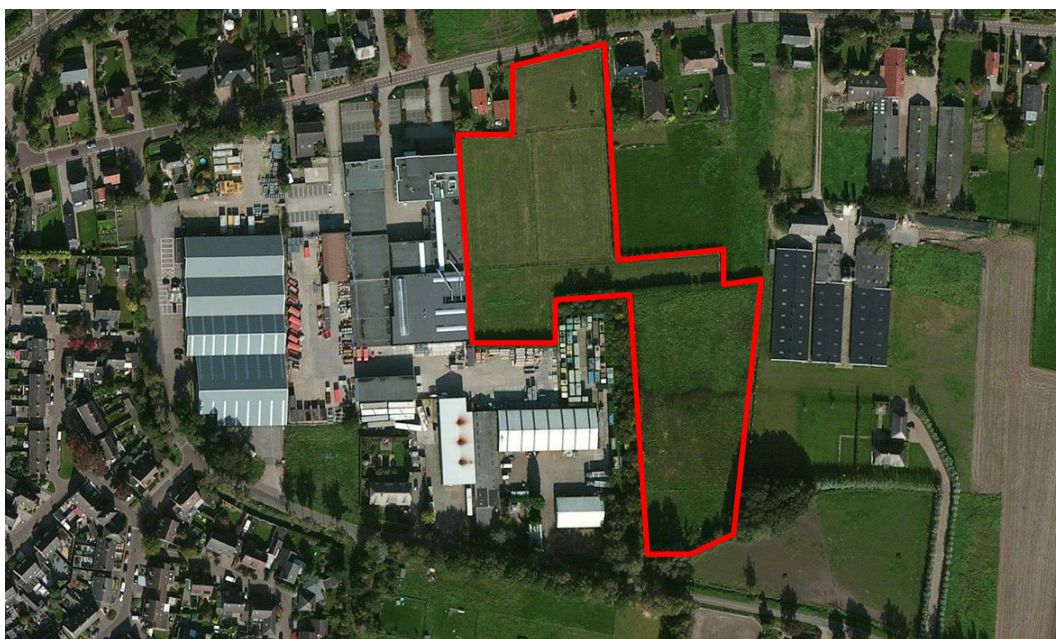
2. BESTAANDE SITUATIE

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit grasvegetatie (paardenweide) met langs de randen hagen en enkele bomen. Oppervlaktewater is niet aanwezig binnen het plangebied. Ten westen van het plangebied ligt het huidige terrein van Van Schijndel Bouwgroep en ten zuidwesten van het plangebied is industrieterrein gelegen. Aan de overige zijden bevinden zich woongebouwen, afgewisseld met graslandpercelen.

Het terrein aan de Bredeweg 13 bestaat in de huidige situatie grotendeels uit de bedrijfslocatie van Van Schijndel Bouwgroep, weilanden en enkele (gemengde) groenstroken. De bedrijfsgebouwen zijn grootschalig en bepalend in het straatbeeld. De uitbreiding is gepland ten oosten van de bedrijfsgebouwen, achter het woonkavel van nr. 15, waardoor het grotendeels weg zal vallen achter de bestaande bebouwing. Tussen nr. 15 en 17 ligt nu een paardenweide. Het perceel bestaat uit weilanden en wordt grotendeels omzoomd met houtsingels.

In de visie “Geffen – Oss” behoort het plangebied tot het deelgebied De Kouwe Noord en is omschreven als een overgangsgebied van de bebouwde kom van het dorp Geffen naar het landelijke gebied. Dit uit zich in een kleinschalig landschap bestaande uit woonhuizen met grote tuinen, paardenweides en doorzichten op het omliggende open landschap. De huidige natuurwaarden in het gebied zijn met name gekoppeld aan kleinere landschapselementen, zoals bosschages, lijnvormige beplantingen en poelen.

Zie afbeelding 3 voor een weergave van de bestaande situatie binnen het plangebied.

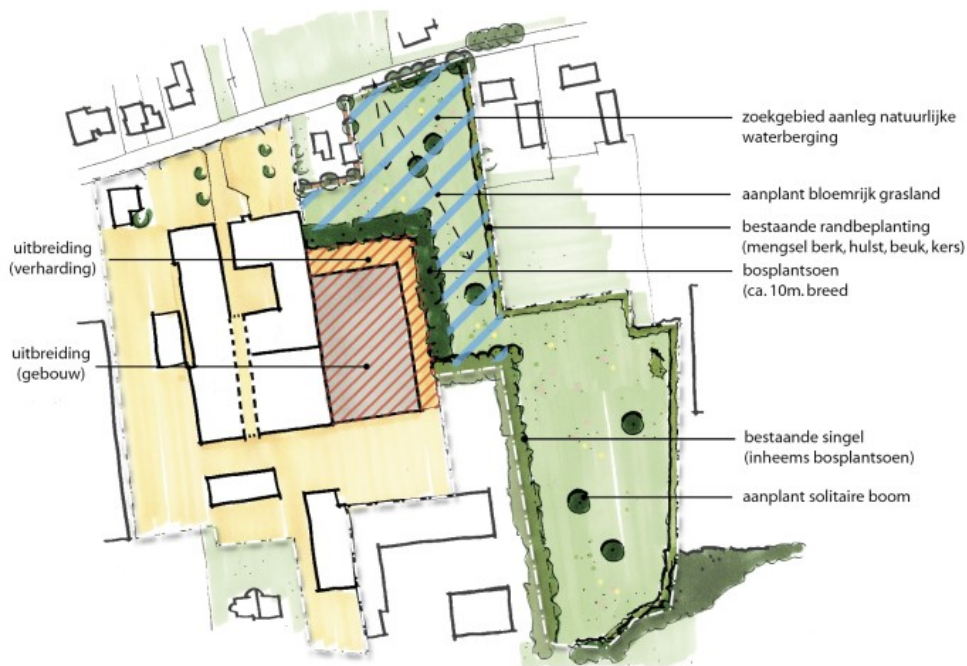


Afbeelding 3: Bestaande situatie plangebied

3. TOELICHTING OP HET PLAN

3.1 Beoogde situatie

De gewenste ontwikkeling betreft het uitbreiden van de bestaande bebouwing van Van Schijndel Bouwgroep, gevestigd aan de Bredeweg 13 te Geffen door aanbouw van een bedrijfshal aangrenzend aan de oostzijde van de bestaande bebouwing van Van Schijndel Bouwgroep.



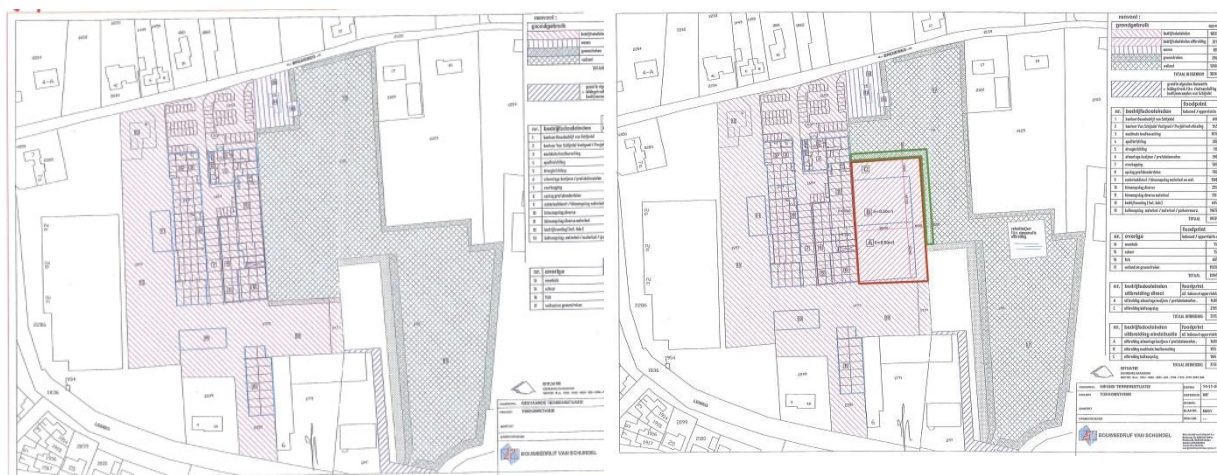
Afbeelding 4: Inrichting toekomstige situatie

Een deel van de paardenweide zal plaats maken voor bebouwing en verharding en er zal waterberging binnen het plangebied worden gerealiseerd door een poel/vijver. Voor de ontwikkeling zal vegetatie worden weggehaald en grondverzet worden gepleegd.

De uitbreiding van het bedrijfsvlak zal circa 3.715 m² (waarvan 2.555 m² bebouwd en 1.160 m² opslag) bedragen en de oppervlakte aan nieuwe natuur is vastgesteld op circa 15.615 m² (hiervoor is de huidige paardenweide aangeduid). Daarnaast is er een zoekgebied opgenomen voor een waterretentievijver aan de oostzijde van de uitbreiding.

De nieuwe bedrijfshal wordt maximaal 9,9 meter hoog en heeft een oppervlakte van 2.555 m². In de bestaande bedrijfsbebouwing bevinden zich de bedrijfsonderdelen kantoor, machinale houtbewerking, spuitinrichting, drooginrichting, afmontage kozijnen / prefabelementen en binnenopslag. In de nieuwe bedrijfshal vindt in de eindsituatie afmontage van kozijnen / prefabelementen, machinale

houtbewerking en opslag plaats. De uitbreiding van de bebouwing dient voor een ruimere opzet van de afmontage van kozijnen / prefabelementen en voor de tijdelijke opslag voor transport. Er worden geen extra werkplekken gecreëerd door de bedrijfsuitbreiding. Naast de bedrijfshal wordt 1.160 m² van het perceel verhard ten behoeve van buitenopslag. Zie afbeelding 5 voor een weergave van de huidige en toekomstige situatie.



Afbeelding 5: huidige en toekomstige situatie

3.2 Stedenbouwkundige- en functionele karakteristiek

Het terrein aan de Bredeweg 13 bestaat in de huidige situatie uit de bedrijfslocatie van Van Schijndel Bouwgroep en weilanden. De huidige bestemming is Agrarisch met landschappelijke waarden. Deze waarden bestaan uit kleine landschapselementen en de open ruimtes daartussen. Vanaf de Bredeweg is er beperkt doorzicht op het open 'binnengebied'. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn grootschalig en bepalend in het straatbeeld. In de visie "Geffen – Oss" behoort het plangebied tot het deelgebied De Kouwe Noord en is omschreven als een overgangsgebied van de bebouwde kom van het dorp Geffen naar het landelijke gebied. Dit uit zich in een kleinschalig landschap bestaande uit woonhuizen met grote tuinen, paardenweitjes en doorzichten op het omliggende open landschap. De huidige natuurwaarden in het gebied zijn met name gekoppeld aan kleinere landschapselementen, zoals bosschages, lijnvormige beplantingen en poelen. De uitbreiding is gepland ten oosten van de bedrijfsgebouwen, achter het woonkavel van nr. 15, achter de bestaande bebouwing.

Landschappelijke inpassing

De geplande uitbreiding betreft een nieuwe bedrijfshal aan de oostzijde van de bestaande bouw, met een maximale bouwhoogte van 9,9 meter. Om de ruimtelijke impact hiervan op het omliggende gebied te beperken en een goede overgang te verzorgen, is een inpassing noodzakelijk (zie bijlage 6). Het is wenselijk om dit in de vorm van een robuuste groene buffer aan te leggen, waardoor de nieuwe bedrijvigheid (grotendeels) aan het zicht wordt onttrokken. Een duidelijke groenstructuur vormt daarnaast ook een duurzame afronding van het bedrijventerrein naar het landelijk gebied. Op afbeelding 4 (zie ook bijlage 6 en paragraaf 6.2.3) is de gewenste inrichting op hoofdlijnen weergegeven.

Kwaliteitsverbetering

Naast de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling zullen er kwaliteitsverbeterende maatregelen worden toegepast om te komen tot de vereiste kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsslag zal deels plaatsvinden door het aanleggen van natuur en landschap op eigen grond en deels door een storting te doen in het gemeentelijk reconstructiefonds.

De tegenprestatie bestaat uit de realisatie van bloemrijke graslanden, de aanplant van solitaire bomen, bosplantsoen- en randbeplanting, een bomenrij langs de Bredeweg en de aanleg van een natuurlijke waterberging. Naast de inrichting en het bijkomende beheer wordt de waardedaling van de grond meegenomen die ontstaat bij de afwaardering van de gronden naar een natuurbestemming. De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbeterende maatregelen bestaan uit:

- De nieuwe uitbreiding zal door de aanplant van een los inheems bosplantsoen met boomvormers worden ingepast, welke vanaf de straatkant voor een voldoende afscherming zal zorgen.
- Aanleg bloemrijk grasland met solitaire bomen in het zuidelijke gedeelte: het huidige weiland krijgt een nieuwe bestemming als grasland (extensieve beweiding en beheer) met verspreide solitaire bomen (voorgesteld sortiment: eik, es, beuk, berk), waar 1 of 2 paarden kunnen grazen.
- De waterberging die noodzakelijk is ter compensatie van de uitbreiding zou op een natuurlijke wijze kunnen plaatsvinden door een lichte afgraving van de bovenlaag.
- Omzetting bestaande randbeplanting naar natuurbestemming.

Met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen kan de inpassing en kwaliteitsslag ten behoeve van de uitbreiding aan de Bredeweg 13 worden ingevuld. De maatregelen passen binnen de richtlijnen van de visie “Geffen – Oss” en leveren daarnaast een bijdrage aan de huidige natuurwaarden van het gebied. Door de waterberging op een natuurlijke manier vorm te geven kan ook hier een ecologische meerwaarde worden behaald.

3.3 Verkeer en parkeren

In de bestaande situatie zijn op het perceel van Van Schijndel Bouwgroep 57 parkeerplaatsen op het voorterrein aanwezig. De ontsluiting van het terrein van het bedrijf vindt plaats via drie inritten aan de Bredeweg en één inrit aan de Leiweg.

Zoals in paragraaf 3.1 reeds gesteld, vindt er met de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing geen uitbreiding van het aantal werkplekken plaats. De uitbreiding zorgt enkel voor een ruimere opzet van de afmontage van kozijnen / prefabelementen en voor de tijdelijke opslag voor transport. Er vinden daarom geen veranderingen aan de inrichting van het perceel plaats voor wat betreft verkeer en parkeren. In de nieuwe situatie, na uitbreiding van het bedrijf, vindt de ontsluiting van het perceel op dezelfde wijze plaats als in de bestaande situatie. Aangezien de gronden direct aan de Bredeweg gelegen niet bedrijfsmatig worden ingericht, maar als grasland, zorgen deze niet voor een extra ontsluiting van het bedrijfsp perceel. Voor een nadere toelichting en onderbouwing voor wat betreft verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 6.1.4 Verkeer en parkeren.

3.4 Groen en water

De kwaliteitsslag ten behoeve van de uitbreiding aan de Bredeweg 13 voor het gedeelte natuur en landschap is ingevuld middels het herinrichten van de groenstrook en grasland. Door de aanleg van hagen wordt de zichtbaarheid van de uitbreiding verminderd en het behoud van het grasland aan de straatzijde garandeert een doorzicht naar het open landschap. De maatregelen passen binnen de richtlijnen van de visie “Geffen – Oss” en leveren daarnaast een bijdrage aan de huidige natuurwaarden van het gebied. Door de waterberging op een natuurlijke manier vorm te geven kan ook hier een ecologische meerwaarde worden behaald. Voor een nadere beschrijving en onderbouwing van de landschappelijke inpassing van het plan en de concrete maatregelen die daartoe worden genomen, wordt verwezen naar paragraaf 6.2.3 Landschappelijke inpassing en naar paragraaf 3.2 hiervóór.

4. TOELICHTING OP DE REGELS

4.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In dit Bestemmingsplan Bredeweg 13 te Geffen – 2017' is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss".

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3, 4 en 5) de algemene regels (artikelen 6 en 7) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 8 en 9). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten.

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

4.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Bedrijf - 1

Deze bestemming is opgenomen voor de uitbreiding van het bedrijf. De regeling is overgenomen uit het moederplan Kom Geffen – 2016.

Artikel 4: Natuur

Ter compensatie wordt (15 ha) natuur aangelegd.

Artikel 5: Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 6: Algemene gebruiksregels

Artikel 7.1 Overige zone – inrichtingsplan

Betreft de aanleg en onderhoud vanwege het inpassingsplan.

Artikel 7.2: Overige zone - Dekzandrug

De dekzandrug is een hoger gelegen zandgebied met een besloten tot halfopen karakter.

Artikel 8: Anti-dubbeltelregel

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 9: Overgangsrecht

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

Artikel 10: Slotregel

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

Bijlagen van de regels

Bijlage 1: inpassingsplan Bredeweg 13 27 januari 2017

Bijlage 2: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Deze bijlage bevat een lijst van aan huis gebonden activiteiten die tot een bepaalde maat toelaatbaar zijn binnen de woonbestemmingen.

Bijlage 3: bedrijvenlijst

5. BELEIDSKADER EN PROGRAMMA

5.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en het onderwerp de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.
- Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenrgienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

De uitbreiding van een bestaand bedrijf heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De uitbreiding van Van Schijndel Bouwgroep ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast betreft het een stedelijke voorziening (en dus een stedelijke ontwikkeling) als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna Ladder) doorlopen dient te worden. De Ladder heeft als doel zorgvuldig met ruimtegebruik om te gaan. Het toetsen van een ontwikkeling aan deze Ladder is een verplichte stap binnen het ruimtelijke orderingsproces.

Er zijn drie stappen die in de Ladder doorlopen moeten worden. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Aangezien het een uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft, is er duidelijk sprake van een actuele (regionale) behoefte, waarbij het (vanwege bestaande bedrijfsprocessen en vastgoedsituatie) niet reëel is dit op een alternatieve locatie te realiseren. Jurisprudentie ondersteunt dit uitgangspunt.

Trede 1: regionale behoefte

De onderbouwing dat er sprake is van behoefte krijgt gestalte door het concrete initiatief van Van Schijndel Bouwgroep om uit te breiden aansluitend aan de huidige locatie. De behoefte komt voort uit bedrijfsmatige en sectorale ontwikkelingen.

Van Schijndel Bouwgroep heeft te maken met een groeiende orderportefeuille en ontwikkeling en assemblage van nieuwe bouwproducten en –methoden waarvoor extra ruimte nodig is. Doorontwikkeling van het bedrijf en haar huisvesting is essentieel om mee te gaan in de innovatieslag binnen de bouw. En om aansluiting te blijven vinden bij concurrenten in Nederland en voor te blijven lopen op concurrenten in het buitenland.

De bouwsector is in Nederland en Noord-Brabant van groot belang. De sector telt in Nederland circa 140.000 bedrijven. Noord-Brabant heeft daarin een aandeel van ruim 17%. Bij de ruim 24.000 Brabantse bouwbedrijven werken in totaal ruim 51.000 mensen. De bouwsector in Noord-Brabant heeft een aandeel in de economie van 11% qua aantal vestigingen en ruim 4% qua aantal arbeidsplaatsen. De bouwsector is in

Noordoost-Brabant het sterkst vertegenwoordigd, zowel absoluut als relatief. De ontwikkeling van Van Schijndel Bouwgroep draagt daarmee bij aan het behoud van de sterke positie van de bouw in de regio. In de sector is een trend gaande waarbij er in toenemende mate sprake is van automatisering, robotisering en nieuwe technologische ontwikkelingen op het gebied van standaardisering van productie van bouwmaterialen, pre-fabricage en 3D-Printing. Hierdoor is er een verschuiving gaande van meer bouw in de fabriek en meer assemblage op locatie. Dit vertaalt zich in een groeiende vraag naar nieuwe productielijnen en –methoden met een groter ruimtebeslag en aanvullende grootschalige opslagplaatsen voor grondstoffen en bouwproducten en –materialen².

De aanvullende ruimtebehoefte van Van Schijndel Bouwgroep hangt ook samen met de ontwikkelingen dat in kapitaalintensieve sectoren de arbeidsproductiviteit nog steeds verder toeneemt. Er wordt met minder mensen en meer machines gewerkt, wat betekent dat de stijging van de arbeidsproductiviteit vaak hoger is dan de stijging van de ruimteproductiviteit. Behalve bij de industrie is dat door o.a. automatisering van magazijnen en ‘handling’ in toenemende mate ook bij de logistiek het geval, en kan ook daar een toename van het ruimtegebruik per baan worden verwacht³.

Deze ontwikkeling binnen de bouwsector wordt onderstreept door de constatering vanuit de Provincie Noord-Brabant dat grotere bouwbedrijven zich steeds meer ontwikkelen tot bouwlogistieke ketenregisseurs, die componenten en materialen just in time op de bouwplaats laten leveren. Voor zover ze huidige locaties hebben, zal hier het terreinquotiënt waarschijnlijk stijgen⁴.

De uitbreiding van Van Schijndel Bouwgroep is geen specifieke regionale behoefte op zichzelf, maar maakt tegen voorgaande ontwikkelingen wel integraal onderdeel uit van de regionale ruimtebehoefte-ontwikkelingen in de bouwsector.

Conclusie trede 1

De uitbreiding van Van Schijndel Bouwgroep voorziet duidelijk in een behoefte, die vanuit lokaal ondernemersperspectief past in de regionale behoefte om de bouwsector te behouden en te versterken.

Trede 2: bestaand stedelijk gebied

De uitbreiding van het bedrijf ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Wel is er sprake van ligging binnen zoekgebied verstedelijking. De zoekgebieden zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.

De uitbreiding van Van Schijndel Bouwgroep betreft een ruimtebehoefte van circa 20% aanvullend op zijn bestaande oppervlakte. Vanwege de bestaande situatie op de kavel en opstallen en in relatie tot de efficiënte routing en lay-out die nodig zijn om de bedrijfsprocessen optimaal uit te kunnen voeren, is het niet mogelijk de uitbreiding op het bestaande perceel en binnen de bestaande gebouwen te integreren. De bouwsector is een bedrijfstak waar meerlaagse productieprocessen niet of nauwelijks mogelijk zijn. Het heeft een sterk negatieve invloed op de efficiëntie. Daarnaast dienen de draagkracht

² Provincie Noord-Brabant, kwalitatief verdiepingsonderzoek bedrijventerreinen, 2014 (Stec), bewerking BRO

³ Provincie Noord-Brabant, behoefteraming bedrijventerreinen 2014 (Bureau Buiten)

⁴ Provincie Noord-Brabant, behoefteraming bedrijventerreinen 2014 (Bureau Buiten)

en belasting van vloeren binnen bouwproductie grote gewichten te kunnen dragen, die in een bedrijfshal nauwelijks te realiseren zijn. Tegen deze achtergrond is de uitbreiding op maaiveld niveau noodzakelijk.

Het is voor Van Schijndel Bouwgroep essentieel om vanuit één locatie te opereren. De bedrijfsactiviteiten en –processen zijn nadrukkelijk afgestemd op elkaar en dienen in zo kort mogelijke nabijheid van elkaar worden uitgevoerd. Werken vanuit twee locaties is bedrijfsmatig en bedrijfseconomisch niet realistisch en rendabel. Dit is onder andere van invloed op de organisatie, planning, productie, uitvoering, transport, service en onderhoud. Daarnaast zou er sprake zijn van dubbele personeelsfuncties en huisvestingskosten die in een concurrerende markt niet haalbaar zijn.

Gezien de beschikbaarheid en het eigendom van het naastgelegen kavel is het realiseren van de uitbreiding aansluitend op de bestaande locatie een unieke mogelijkheid om de bedrijfsontwikkeling te realiseren. Verplaatsing van de bestaande bedrijfslocatie naar een andere locatie waar de uitbreiding aanvullend gerealiseerd kan worden is overwogen, maar zou een enorme desinvestering en kapitaalvernietiging van de bestaande locatie met zich mee brengen.

De bestaande locatie heeft een kaveloppervlakte van bijna 20.000 m² met een aantal opstallen, machines en inventaris, die een gezamenlijke waarde van vele miljoenen vertegenwoordigt. De specifieke lay-out en bebouwing van de kavel en de opstallen zorgen ervoor dat de locatie alleen voor een soortgelijk bedrijf aantrekkelijk is. Diverse machines en installaties zijn niet verplaatsbaar en zouden daarom afgeschreven moeten worden. Het is vrijwel uitgesloten dat een soortgelijk bedrijf van dergelijke omvang de locatie over zal nemen. Het achterlaten van deze locatie is dan ook bedrijfseconomisch onmogelijk.

Het niet kunnen realiseren van de uitbreiding op de beoogde planlocatie betekent kortom dat de uitbreiding in zijn geheel niet (dus ook niet elders) gerealiseerd kan worden. De gevolgen zullen zijn dat Van Schijndel Bouwgroep niet de benodigde opschaling en innovatie kan realiseren die nodig zijn om te beantwoorden aan de stijgende marktbehoefte en bijbehorende nieuwe producten en productiemethoden. Hierdoor zal het bedrijf de concurrentieslag niet langer aan kunnen gaan en in het slechtste geval op termijn haar activiteiten moeten afbouwen / staken. In dat geval raakt een kavel van 20.000 m² in onbruik die niet courant is voor andere doeleinden.

Ondanks het voorgaande en het feit dat er sprake is van de uitbreiding van een bestaand bedrijf, waarbij duidelijk sprake is van een andere situatie dan bij de nieuwvestiging van een bedrijf, dienen de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied in beeld te worden gebracht.

In de kern Geffen zijn geen passende bestaande locaties beschikbaar die qua metrage en gebouwkwaliteit overeenkomen met de situatie die op de planlocatie gerealiseerd gaat worden. De grootste beschikbare bedrijfshal heeft een omvang van ruim 1.350 m², waarvan ruim 700 m² op de begane grond is gelegen. Alleen de voorgenomen uitbreiding heeft al een oppervlakte van ruim 2.500 m² aan bedrijfshal. Zelfs deze gedeeltelijke uitbreiding is dus niet in de bestaande voorraad in Geffen op te vangen. Daarnaast heeft ook de kavel bij lange na niet de oppervlakte die Van Schijndel

Bouwgroep op dit moment, laat staan in de toekomst, gebruikt. Een overzicht van beschikbare bedrijfslocaties in Geffen per oktober 2015 is in figuur 5.1 opgenomen.

Figuur 5.1: beschikbare bedrijfshuisvesting in Geffen (oktober 2015)

	Het Geffens Veld 4 5386 LL Geffen 1.370 m ² Blommers & Greve	€ 39.000 /jr
	Veldstraat 41 5386 KV Geffen 550 m ² Blommers & Greve	€ 1.950 /mnd
	Heesterseweg 17 b 5386 KT Geffen 1.000 m ² - Units vanaf 100 m ² Makelaardij de Leygraaf	Huurprijs op aanvraag
	Altijd en overal aanbod zoeken en bekijken? Raadpleeg funda in business nu ook op uw mobiel. Download de iOS App of gebruik de mobiele website Funda in business	Advertentie Funda in business
	Heesterseweg 19 5386 KT Geffen 820 m ² - Units vanaf 500 m ² Akker Makelaardij	€ 625.000 k.k.
	Het Geffens Veld 5 5386 LL Geffen 622 m ² Akker Makelaardij	€ 475.000 k.k.
	Leihweg 2 d 5386 KR Geffen 90 m ² APC Vastgoed	€ 375 /mnd

Bron: Funda in Business (oktober 2015)

In de gemeente Oss is een aantal grootschalige bedrijfspanden beschikbaar die qua maatvoering (vanaf 15.000 m² bebouwd) geschikt zouden zijn⁵. De indeling en kwaliteit van de bedrijfshallen sluiten echter niet aan bij de benodigde faciliteiten en kwaliteiten die bij de activiteiten van Van Schijndel Bouwgroep passen. Het aanbod is geschikt voor logistiek en/of (groot)handel, waarbij de ruimte voor opslag te beperkt is of het afwerkingsniveau te hoog is voor een bouwbedrijf.

Ten aanzien van een nieuw te realiseren bedrijfspand dient een kavel van minimaal 22.500 m² beschikbaar te zijn. Deze mogelijkheden zouden op Vorstengrafdonk en De Geer gebonden kunnen worden. De uitgifte van Heesch-West wordt pas vanaf 2017 verwacht, waardoor dit geen mogelijkheid biedt.

In de bestaande voorraad zijn er kortom geen passende mogelijkheden. De kavels op de terreinen Vorstengrafdonk en De Geer bieden ruimtelijk wel mogelijkheden. Echter door de desinvestering van vele miljoenen op de bestaande locatie is verplaatsing naar deze terreinen bedrijfseconomisch niet mogelijk.

Conclusie trede 2

De uitbreiding van Van Schijndel Bouwgroep vindt niet plaats in bestaand stedelijk gebied, maar wel op een locatie waar onder voorwaarden bebouwingsmogelijkheden zijn.

De uitbreiding op de huidige locatie is de meest geschikte locatie voor Van Schijndel Bouwgroep om de uitbreiding te realiseren. Er is sprake van een locatie die in eigendom is en aansluit op het

⁵ <http://www.fundainbusiness.nl/bedrijfshal/oss/sorteer-opp-af/>

bestaande pand. Daardoor kan de uitbreiding fysiek en organisatorisch direct aansluiten op de bestaande activiteiten en processen, waardoor een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering kan worden gerealiseerd. Tevens kan de bestaande locatie in gebruik blijven.

Indien de uitbreiding niet op de beoogde locatie gerealiseerd kan worden dan zou er een nieuwe locatie gevonden moeten worden waar de bestaande activiteiten en de uitbreiding kunnen plaatsvinden. Dat zou betekenen dat de huidige locatie opgeheven zou moeten worden. Dat zou voor Van Schijndel Bouwgroep als eigenaar een forse kapitaalvernietiging betekenen en is daarmee onhaalbaar. De eerdere investeringen in kavel en opstallen die een forse investering hebben gevraagd, zouden daarmee grotendeels afgeschreven moeten worden. De locatie is dusdanig specifiek voor Van Schijndel Bouwgroep ingericht. Uitbreiding op de huidige locatie is dan ook het enige reële financieel- en economisch scenario.

Al zou het –theoretisch- in financieel opzicht mogelijk zijn om de huidige locatie te verlaten, dan is het de vraag wat daarvan de meerwaarde is. In dit geval zouden Vorstengrafdonk of De Geer mogelijke alternatieven zijn. Echter dan zou er in ruimtelijk opzicht sprake zijn van leegstand van de bestaande locatie (bouwen voor leegstand), die gelet op de specifieke inrichting voor Van Schijndel Bouwgroep niet courant is en niet door de markt opgenomen zou worden. Daar staat een invulling van een kavel op Vorstengrafdonk, De Geer of een ander terrein in of buiten de regio tegenover. Per saldo zou dat geen verschil maken.

Andere locaties (bestaand en nieuw) voldoen niet qua omvang, omdat daarbij dan vanuit twee afzonderlijke locaties gewerkt zou moeten worden. Dat is financieel niet haalbaar. Dat zou betekenen dat het bedrijf niet kan groeien als onderdeel van de economie, omzet en arbeidsplaatsen in de regio. In de praktijk voldoet aldus enkel de beoogde planlocatie om de uitbreiding te realiseren, waarmee trede 2 van de ladder is doorlopen.

Trede 3

De uitbreiding vindt niet binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarom dient ook in beeld te worden gebracht in hoeverre de locatie passend ontsloten is voor diverse vormen van vervoer.

Vooropgesteld zijn er geen problemen met de huidige verkeersafwikkeling van Van Schijndel Bouwgroep. In de huidige en toekomstige situatie wordt Van Schijndel Bouwgroep via de Bredeweg en via de Leiweg ontsloten en het aantal verkeersbewegingen wijzigt niet. Voor wat betreft het personeel kunnen reizigers met het openbaar vervoer gebruik maken van de bushalte op de Bredeweg die dicht bij Van Schijndel Bouwgroep gelegen is en van waaruit het treinstation Oss te bereiken is.

Vanuit deze reeds goede bereikbaarheid voor diverse vervoersmodaliteiten, wordt voldaan aan de derde trede van de Ladder.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat kan worden voldaan aan alle treden van de Ladder.

5.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Het plangebied ligt in het gemengd landelijk gebied. Het Gemengd landelijk gebied is het gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft

om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied, aan de rand van de kern. De uitbreiding vindt plaats op eigen terrein, op gronden die in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' hebben. De gronden liggen aangrenzend aan het bestaande bedrijf. Die gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein'. Met de voorgestane ontwikkeling is sprake van intensivering van de bebouwing aangrenzend aan bestaande bedrijfsgronden. Doordat aangrenzend aan de bestaande locatie wordt gebouwd, kan er gebruik gemaakt worden van de bestaande algemene voorzieningen en hoeven deze niet extra te worden aangelegd. Daarmee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Verordening ruimte

De Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

1. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
2. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Er dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

2. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording van de wijze waarop de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd en dat de bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, worden nagekomen.

4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;
 - b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
 - c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - I. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
 - II. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
 - III. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

Maatwerk is echter mogelijk; gemeenten hebben een zekere mate van vrijheid om be-staande, grote bedrijven te laten groeien. Bij een voorgenomen uitbreiding of vestiging van een bedrijf dat groter is of wordt dan 5.000 m², is een specifieke afweging noodzakelijk. Voorliggende partiële

bestemmingsplanherziening maakt gebruik van deze mogelijkheid tot maatwerk, die specifiek voor het geval van Van Schijndel Bouwgroep in de Ladder (zie paragraaf 5.1) nader is uitgewerkt.

7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
 - b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

7.10 Niet-agrarische functies

Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

1. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
2. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
3. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

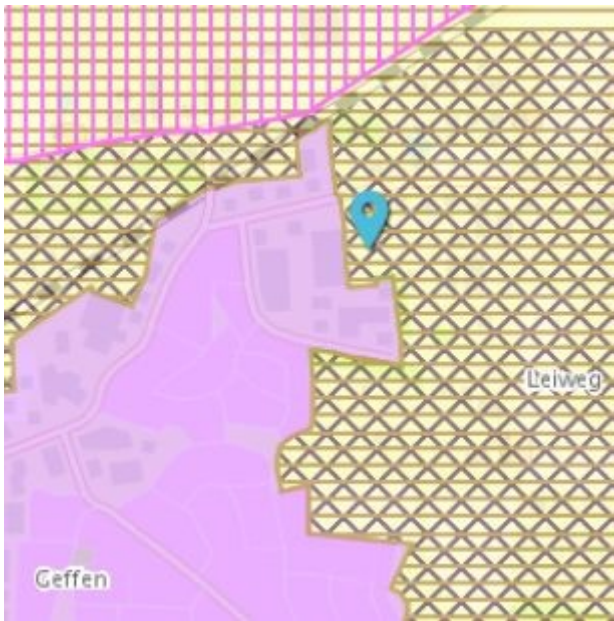
8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Een dergelijk bestemmingsplan strekt ertoe dat:

1. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
2. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied, aangrenzend aan de kern. De uitbreiding vindt plaats op eigen terrein, op gronden die in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' hebben. De gronden liggen aangrenzend aan het bestaande bedrijf. Op de kaart behorende bij de Verordening ruimte is het plangebied aangeduid als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'.



Afbeelding 6: Verordening ruimte (plangebied bij blauwe druppel)

De bestaande bedrijfsbebouwing ligt binnen 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Die gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein'. Er is dus sprake van een uitbreiding van het bestaande aangrenzende bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijventerrein' en van het bouwvlak binnen deze bestemming. Er is dus sprake van uitbreiding, maar het betreft wel een intensivering van de bestaande bebouwing op bestaande aangrenzende bedrijfsgronden. De bestaande bebouwing wordt uitgebreid met 3.715 m², waarvan 2.555 m² bebouwd en 1.160 m² buitenopslag. Ten opzichte van het totale oppervlak van het bestemmings- en bouwvlak is dit beperkt. Er is daarmee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De intensivering van de bebouwing leidt niet tot extra aantasting van de omgevingswaarden. De bebouwing wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast (zie paragraaf 6.2.3 Landschappelijke inpassing).

Naast het voorgaande wordt voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie verwezen naar hoofdstuk 6 Verantwoording. In dit hoofdstuk wordt op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met de Verordening ruimte.

5.3 Gemeentelijk beleid

Visie Geffen - Oss

In de visie “Geffen – Oss” behoort het plangebied tot het deelgebied De Kouwe Noord en is omschreven als een overgangsgebied van de bebouwde kom van het dorp Geffen naar het landelijke gebied. Dit uit zich in een kleinschalig landschap bestaande uit woonhuizen met grote tuinen, paardenweitjes en doorzichten op het omliggende open landschap. De huidige natuurwaarden in het gebied zijn met name gekoppeld aan kleinere landschapselementen, zoals bosschages, lijnvormige beplantingen en poelen.

Richtlijnen voor ontwikkelingen in het deelgebied De Kouwe Noord zoals beschreven in de visie en die van toepassing zijn op het plangebied, zijn:

- Het contrast met het omringende open landschap wordt vergroot;
- De verhouding rood – groen is ongeveer gelijk aan 2/3 – 1/3. Groen is in dit geval open weidegrond, zodat de doorzichten op het omringende landschap gegarandeerd zijn.

Doorwerking plangebied

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld tussen gemeente en initiatiefnemer. Daarin is vastgesteld dat beide partijen erkennen dat het initiatief alleen mogelijk is als er een ruimtelijke kwaliteitsslag plaatsvindt volgens de visie “Geffen – Oss”. De initiatiefnemer levert deze kwaliteitsslag deels door het aanleggen van natuur en landschap op eigen grond en deels door een bijdrage te leveren in het gemeentelijke reconstructiefonds voor de visie “Geffen – Oss”. De nieuwe bebouwing wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Dit wordt nader omschreven en gemotiveerd in paragraaf 6.2.3 Landschappelijke inpassing. Met de voorwaarden die opgenomen zijn in de anterieure overeenkomst is het plan in overeenstemming met de visie “Geffen – Oss”.

Structuurvisie Buitengebied Oss 2015

De dynamiek in het landelijk gebied neemt toe. Door de toegenomen dynamiek in het landelijk gebied staat het gemeentebestuur steeds vaker voor vragen die door het bestemmingsplan niet kunnen worden beantwoordt. Daarom is er naast het bestemmingsplan Buitengebied een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie biedt het kader om veranderingen en ontwikkelingen in het buitengebied te sturen. De structuurvisie heeft een dubbelfunctie. Enerzijds biedt de visie onderbouwing voor het bestemmingsplan, anderzijds geeft de visie de mogelijkheid de ‘onbekende toekomst’ af te wegen en via een projectplan of partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Het plangebied bevindt zich in een zone die door de structuurvisie is aangeduid als bebouwingsconcentratie ‘Geffen Oss’.



Afbeelding 7: Visiekaart Geffen-Oss

In de structuurvisie worden de eerder gemaakte afspraken uit de Structuurvisie van de (voormalige) gemeente Maasdonk en de visie Geffen-Oss nagekomen. Over de Bredeweg worden geen concrete uitspraken gedaan. Opgenomen is dat de bebouwingslinten Bergstraat, een gedeelte van de Bredeweg en de Broekstraat behoorlijke gesloten zijn met slechts sporadisch een doorzicht naar het achterliggende open landschap.

Doorwerking plangebied

De nieuwe bebouwing wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Dit wordt nader omschreven en gemotiveerd in paragraaf 6.2.3 Landschappelijke inpassing en paragraaf 3.2..

Nota Landschapsbeleid 2015

Op 17 september 2015 heeft de gemeenteraad de Nota Landschapsbeleid 2015 vastgesteld. De gemeente wil het aantrekkelijke landschap behouden. In de gemeente Oss komen verschillende landschapstypen voor. Uitgangspunt van de Nota is dat de identiteit van elk landschapstype en het contrast tussen de verschillende landschapstypen wordt versterkt.

Doorwerking plangebied

De nieuwe bebouwing wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Dit wordt nader omschreven en gemotiveerd in paragraaf 6.2.3 Landschappelijke inpassing (zie ook bijlage 6) en paragraaf 3.2

6. VERANTWOORDING

6.1 Milieu- en omgevingsaspecten

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

6.1.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan worden geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. In het kader van bedrijven en milieuzonering is door een NIPA milieutechniek een akoestisch onderzoek uitgevoerd, omdat er woningen zijn gelegen binnen de richtafstand zoals opgenomen in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (zie ook paragraaf 6.1.2).

6.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en wetgeving op het terrein van ruimtelijke ordening en milieu stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven, zoals opgenomen in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering⁶ (verder te noemen handreiking). Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is

⁶ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009

ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de handreiking zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Richtafstanden

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de handreiking. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt direct grenzend aan de bestaande bebouwing van Van Schijndel Bouwgroep en de voorgestane ontwikkeling betreft de uitbreiding van dit bedrijf. In het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, Kern Geffen' zijn de gronden van het bestaande bedrijf bestemd als 'Bedrijventerrein' waarbij bedrijven in categorie 3a en 3b zijn toegestaan. Aangezien de ontwikkeling de uitbreiding van het bestaande bedrijf betreft, worden logischerwijs binnen het plangebied ook bedrijven in categorie 3a en 3b toegestaan.

Volgens het vigerende bestemmingsplan moet tot de meest nabijgelegen woningen de volgende afstanden aangehouden worden:

- categorie 3a: 50 meter;

– categorie 3b: 100 meter.

Van Schijndel Bouwgroep is een bouwbedrijf met een bedrijfsoppervlak (b.o.) van > 2.000 m² en is op basis van de Lijst van Bedrijven milieucategorie 3.2. De omgeving van Van Schijndel Bouwgroep is te karakteriseren als gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Het plangebied ligt aangrenzend aan het bestaande industrieterrein in Geffen. Daarnaast ligt het plangebied aan de Bredeweg. De Bredeweg kan worden aangemerkt als een straat met lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Gezien het voorgaande kunnen het plangebied en de omgeving daarvan beschouwd worden als een gemengd gebied. Wanneer sprake is van gemengd gebied kan de richtafstand, zonder dat dit ten koste gaan van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd.

Voor milieucategorie 3.2 bedrijven geldt een richtafstand van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies voor het omgevingstype gemengd gebied. Aan deze afstand wordt niet voldaan. De dichtstbijzijnde woningen van derden (Bredeweg 15 en Leiweg 4) zijn gelegen binnen de richtafstand voor een gemengd gebied. De percelen van deze woningen grenzen direct aan het plangebied. De woningen zelf zijn gelegen op een afstand van circa 10 meter.

De handreiking geeft met de richtafstanden een indicatie van de te verwachten milieubelasting. De daadwerkelijke milieubelasting kan relevant afwijken. Door middel van gedetailleerd onderzoek naar de concrete activiteiten kan beoordeeld worden of ter plaatse van gevoelige milieufuncties sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door NIPA Milieutechniek⁷ is een akoestisch onderzoek uitgevoerd conform bijlage B3.5 van de handreiking met een aanvullende beoordeling aan de grenswaarden conform het Activiteitenbesluit.

Uit dit onderzoek blijkt het langtijdgemiddelde geluidniveau Lar,LT in de representatieve bedrijfssituatie als gevolg van de activiteiten op het bedrijfsterrein ten hoogste 49 dB(A) bedraagt ter plaatse van de woningen van derden in de dagperiode. Het hoogste maximale geluidniveau van 70 dB(A) in de representatieve bedrijfssituatie wordt berekend op waarneempunt 04 (Leiweg 4 zijgevel) en wordt veroorzaakt door de passage van een vrachtwagen bij het wegrijden van het bedrijfsterrein. Er wordt, voor het aspect geluid, voldaan aan de maximale geluidbelasting op woningen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit en de maximale geluidbelasting op woningen of andere gevoelige bestemmingen in het gebiedstype gemengd gebied, zoals opgenomen in de handreiking.

Uit de berekening van de indirecte hinder (verkeersaantrekkende werking) in de representatieve bedrijfssituatie volgt dat op de waarneempunten wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden die gelden met betrekking tot de optredende geluidniveaus.

De andere aspecten geur (0 meter), stof (10 meter) en gevaar (10 meter), zullen geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen, omdat de woningen zelf op een afstand van 10 meter liggen.

⁷ Akoestisch onderzoek Van Schijndel Bouwgroep, NIPA Milieutechniek, 23 november 2016

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitbreiding van Van Schijndel Bouwgroep.

6.1.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁸ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen c.q. een ramp. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁹.

Risicovolle activiteiten

⁸ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Het bedrijf wordt, zoals ook in de bestaande situatie het geval is, ontsloten door middel van de Bredeweg (drie inritten) en Leiweg (één inrit).

Er vindt met de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing geen uitbreiding van het aantal werkplekken plaats. De uitbreiding zorgt enkel voor een ruimere opzet van de afmontage van kozijnen / prefabelementen en voor de tijdelijke opslag voor transport. Het personeel dat nu werkt in het bestaande deel van de bedrijfsbebouwing gaat werken in de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. Het personeelsbestand wordt door de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing niet uitgebreid. Daardoor is er geen sprake van een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen. Er zijn voor wat betreft de verkeersafwikkeling dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In de bestaande situatie zijn er 57 parkeerplaatsen aanwezig op het terrein van Van Schijndel Bouwgroep. Het aantal parkeerplaatsen dat theoretisch nodig is voor de uitbreiding is berekend met behulp van de CROW 317. De uitbreiding zal circa 3.715 m² (waarvan 2.555 m² bebouwd en 1.160 m² opslag) bedragen. In het bebouwde deel vindt de afmontage van kozijnen/prefabelementen (1.400 m²) en machinale houtbewerking (1.155 m²) plaats. De buitenopslag vindt plaats op 1.160 m². Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen gelden de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad 5 / niet stedelijk;
- Gebiedstype rest bebouwde kom.

Tabel 1: Parkeercijfers (per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo)) CROW 317, exclusief vrachtwagen parkeren

		Rest bebouwde kom / Stedelijkheidsgraad 5 / niet stedelijk	
		min.	max.
Bedrijf	arbeidsintensief (industrie, werkplaats, laboratorium)	2,1	2,6
Bedrijf	arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,8	1,3

Het bedrijf is zowel te karakteriseren als arbeidsintensief (werkplaats voor bijvoorbeeld de afmontage en de machinale houtbewerking) als arbeidsextensief (de buitenopslag, maar ook de opslag van kozijnen/prefabdelen binnen). Voor de bedrijfshal is in de berekening uitgegaan dat 10% arbeidsintensief is en 90% bestemd voor arbeidsextensief.

Tabel 2: Parkeerplaatsen uitbreiding

		m ² bvo	Uitbreiding van Van Schijndel Bouwgroep	
			Min.	Max.
Bedrijf	arbeidsintensief: afmontage en machinale	256	5	7

houtbewerking			
Bedrijf arbeidsextensief : buitenopslag en productieproces in de bedrijfshal	2..299	18	30
Totaal	2.555	23	37

Ten behoeve van de uitbreiding zijn minimaal 23 en maximaal 37 parkeerplaatsen nodig op eigen terrein. Van Schijndel Bouwgroep beschikt over voldoende ruimte op het eigen terrein om deze parkeerplaatsen te realiseren. Parkeren vormt geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

6.1.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Er dient daarom op een andere wijze aangetoond te worden dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate aangetast wordt met de voorgestane ontwikkeling.

Als gevolg van de bedrijfsuitbreiding (waarbij sprake is van een uitbreiding van 2.555 m² bebouwd vloeroppervlak (bvo) zal de verkeersaantrekkende werking in dit geval niet toenemen. Zoals in de paragraaf Verkeer en parkeren is opgenomen, vindt er met de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing geen uitbreiding van het aantal werkplekken plaats. De uitbreiding zorgt enkel voor een ruimere opzet van de afmontage van kozijnen / prefabelementen en voor de tijdelijke opslag voor transport. Daardoor is er geen sprake van een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen.

De luchtkwaliteit wordt niet in betekenende mate aangetast met de voorgestane ontwikkeling en het initiatief is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

6.1.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.¹⁰ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond. In het grondwater komen enkele metalen (koper, zink en barium) licht verhoogd voor, deze verhogingen worden echter aan een verhoogd achtergrondniveau toegeschreven. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters niet overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.

Bij de beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande uitbreiding.

6.1.7 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland op dit gebied veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Er is een waterparagraaf opgesteld.¹¹ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Door de uitbreiding van het bedrijf dient een voorziening aangelegd te worden als compensatie voor het bijkomend verhard oppervlak. Voor het (toekomstige) plangebied is in onderstaande tabel een overzicht voor de toekomstige verharde oppervlakten opgesteld. Er is geen rekening gehouden met de reeds aanwezige verharding van het aanwezige bedrijf.

¹⁰ Verkennend bodemonderzoek aan de Bredeweg 13 te Geffen (opdrachtnr. 14P001405). Inpijn-Blokoel milieu B.V., 21 april 2015.

¹¹ Waterparagraaf Uitbreiding Bredeweg 13 Geffen (projectnr AM15076). Aeres Milieu B.V., 3 juli 2015.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidig situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totale oppervlakte, circa	1,9 ha	1,9 ha
Daken, circa	0	2.555
Wegen, circa	0	1.160
Totaal verhard oppervlak	0	3.715

Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt toe met ca. 3.715 m². De neerslag die hierop valt, moet worden verzameld en geïnfiltreerd en/of geborgen. Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende (bouw)materialen (bouwen conform het Bouwstoffenbesluit) en dient voldaan te worden aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (zie ook hoofdstuk 4 van de waterparagraaf).

Hergebruik van hemelwater is gezien het planvoornemen en de beperkte mogelijkheid tot hergebruik geen harde eis. Berging door de aanleg van een groendak is mogelijk maar mogelijk past dit niet in het stedenbouwkundig ontwerp en binnen het plangebied zijn andere, goedkopere voorzieningen mogelijk.

Neerslag afkomstig van de daken

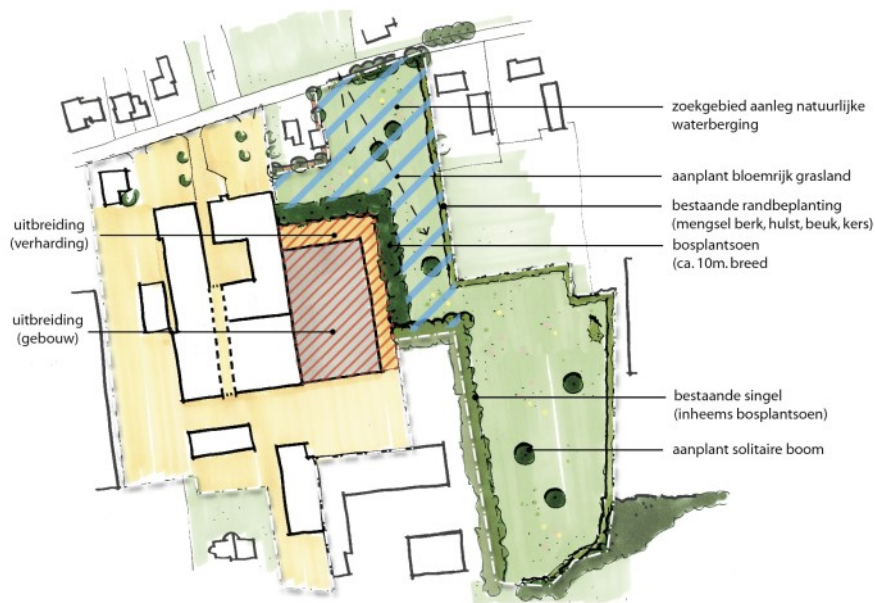
Alle afgekoppelde neerslag van dit oppervlak zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Deze neerslag kan zonder beperkingen rechtstreeks via bijvoorbeeld lijnafwatering of andere traditionele afvoermaterialen, op een voorziening worden geloosd.

Overige verhardingen

De neerslag van de interne ontsluiting tot het gebouw, kan potentieel verontreinigd zijn. Daarnaast kunnen bij een calamiteit verontreinigende vloeistoffen vrijkomen. Directe infiltratie van potentieel verontreinigde neerslag is alleen toegestaan na passage langs een zuiverende voorziening om verontreinigende stoffen af te vangen. De (potentieel vervuilde) neerslag dient opgevangen te worden om dan door middel van bijvoorbeeld een bodempassage (wadi principe) te infiltreren (zuiverende werking).

Conform het beleid van het waterschap Aa en Maas en de ligging nabij het centrum dient een bergingshoeveelheid van 60 mm per m² verhard oppervlak aangehouden te worden. Een voorziening dient dus ca. 228 m³ te kunnen bergen. Het plangebied biedt voldoende mogelijkheden om het hemelwater te verwerken. Indien gebruik wordt gemaakt van een kleinere opvangcapaciteit, moet de voorziening binnen vijf "droge" dagen (max 2 mm neerslag per 24 uur) weer volledig beschikbaar zijn. De waterberging die noodzakelijk is ter compensatie van de uitbreiding kan op een natuurlijke wijze plaatsvinden door een afgraving van de bovenlaag met een flauw talud (zie afbeelding 9). Op basis van de verwachte gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) op ca. 40-60 cm beneden maaiveld dient de berging hierboven aangelegd te worden. Naar verwachting is een matige tot goede infiltratie mogelijk. Indien infiltratie niet mogelijk of onvoldoende blijkt ter plaatse, kan mogelijk een leegloop naar het zuiden aangelegd worden. Als deze overloop aangelegd wordt, dient een vergunning

aangevraagd te worden bij het waterschap. De afvoer naar het oppervlaktewater mag maximaal 2 liter/seconde/hectare zijn.



Afbeelding 9: Benadering van de bergingsvoorziening

Het afgekoppelde hemelwater zal door middel van een ondergrondse leiding naar de oostelijke voorziening afstromen. Lange duikers worden bij voorkeur vermeden. Afhankelijk van de toekomstige hoogteligging van de uitbreiding zal het hemelwater mogelijk niet bovengronds door vrijverval in de bergingsvoorziening kunnen stromen (van 5,3 m +NAP naar 5,1 m +NAP naar ca. 5,4 m +NAP in oostelijke richting, zie rode pijl). Daarom wordt een ondergrondse leiding aangelegd. Het verhard oppervlak wordt tevens aflopend naar het grasveld aangelegd. Een gedetailleerde invulling met exacte maatvoering voor diepte, afstroming en invulling wordt nader overlegd met het bevoegd gezag. Op basis van de verwachte infiltratiesnelheid en de aanleg van het bergingsvolume is geen wateroverlast te verwachten.

Door de aanleg van de voorziening wordt hemelwater neutraal afgewikkeld en is geen wateroverlast te verwachten.

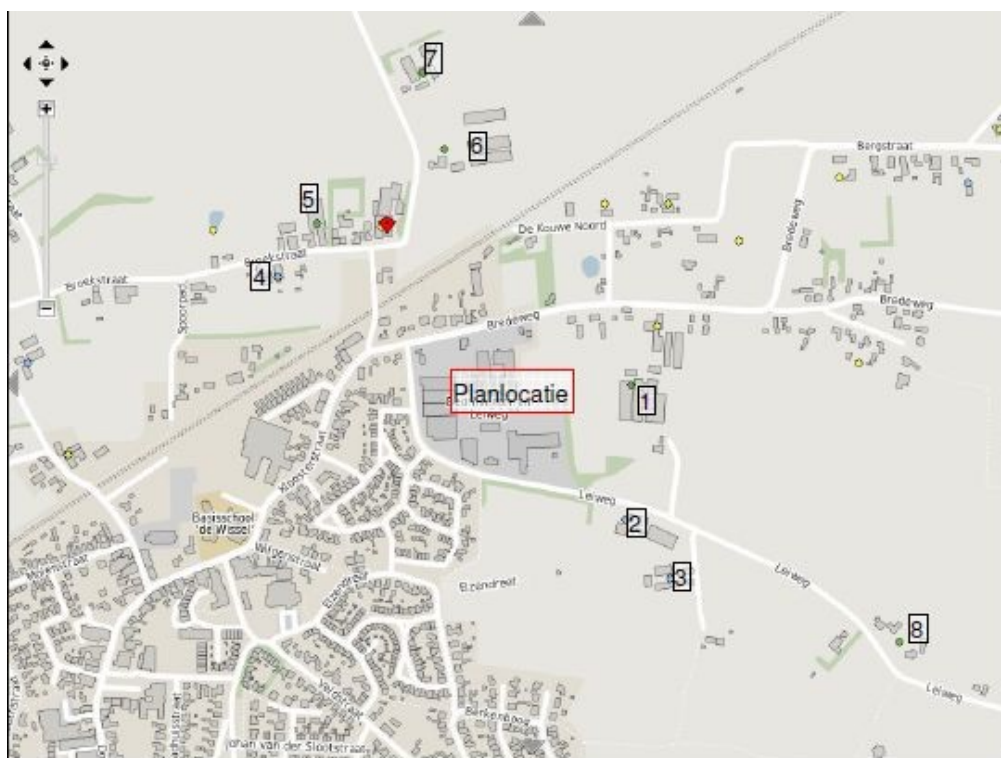
Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf is getoetst door het Waterschap Aa en Maas en het Waterschap heeft geen inhoudelijke opmerkingen, zie bijlage.

6.1.8 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

Nabij het plangebied liggen enkele veehouderijen, zie afbeelding 10.



Afbeelding 10: Ligging veehouderijen nabij plangebied, bron Web BVB Noord Brabant en Onderzoek Windmill d.d. 25 november 2015

Nagegaan moet worden of de geur vanuit deze veehouderijen van invloed is op het verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied. Verder moet worden nagegaan of de te realiseren bedrijfsbebouwing een belemmering vormt voor de veehouderijen. Er is dan ook een onderzoek uitgevoerd.¹² Hieronder

¹² Quickscan geurhinder veehouderijen ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsruimte aan de Bredeweg 13 te Geffen (Van Schijndel Bouwgroep) (rapportnr. P2015.054.01-2). WINDMILL, 25 november 2015.

wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de planvorming op de locatie Bredeweg 13 te Geffen géén inbreuk maakt op de vergunde en/of planologische geurrechten van omliggende veehouderijen. Nader onderzoek naar de inpasbaarheid ten aanzien van de Wet geurhinder en veehouderij is dan ook niet noodzakelijk.

Op basis van de beschikbare informatie van het onderzoek Rapport Geur – Onderzoek geurcontouren en geuronderbouwing Ruimtelijk Plan – uitbreiding bedrijventerrein Leiweg te Geffen (opgesteld door De Roever Milieu, documentnummer 20091409/D02/CH, d.d. 12-01-2010) kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat binnen het plangebied wordt bepaald door de voorgrondgeurbelasting van de veehouderij aan de Bredeweg 23. Ter plaatse van de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' binnen het plangebied is het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgrondbelasting te kwalificeren als 'redelijk goed'. Een dergelijk woon- en leefklimaat wordt acceptabel geacht.

6.1.9 Straling

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

Het initiatief is niet gelegen binnen een zone van 800 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn. Straling van bovengrondse hoogspanningslijnen is geen beperkende factor voor het initiatief.

6.2 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden.

6.2.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de

Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de provinciale Groenblauwe mantel, beide vastgelegd in de Verordening Ruimte.

Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek¹³ is een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

Conclusie en aanbevelingen

- Binnen het plangebied is het voorkomen van enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (haas, mol, veldmuis, etc.) niet uitgesloten. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de zorgplicht.
- Voor das heeft het plangebied mogelijk waarde als foerageergebied. Gezien de weinige landschapselementen (zoals houtwallen) in het omringende buitengebied die voor de das beschutting kunnen geven voor eventuele looproutes en foerageergebieden, wordt niet verwacht dat het plangebied onderdeel uitmaakt van belangrijk foerageergebied. Met de ontwikkeling blijven rand- en lijnstructuren behouden. Op basis van bovenstaande worden negatieve effecten voor das op voorhand uitgesloten.
- Binnen het plangebied en/of directe (aangrenzende) omgeving zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige hagen. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Het plangebied maakt naar verwachting geen essentieel onderdeel uit van het leefgebied van mogelijk in de omgeving broedende kerkuil en huismus, beide vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten (inclusief functionele leefomgeving). Negatieve effecten zijn voor deze soorten op voorhand uitgesloten. Voor steenuil is de ontwikkeling niet op voorhand te verwaarlozen indien deze binnen enkele 100-en meters van het plangebied broedt, dit vanwege het beperkte activiteitengebied rondom de nestplaats van hooguit enkele 100-en meters. Met de toevoeging van de landschapselementen wordt het deel van het plangebied buiten de ontwikkelingslocatie meer aantrekkelijk voor steenuil door het aanbod aan meer dekking, uitkijkposten en variatie in vegetatiestructuur. Ook de percelen in de directe omgeving van het plangebied vormen geschikt leefgebied voor steenuil. Verwacht wordt dat in de toekomstige situatie voldoende leefgebied voor eventueel in de directe omgeving broedende steenuilen voorhanden blijft en de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie niet in het geding zal komen. Negatieve effecten voor steenuil worden uitgesloten.

¹³ Quickscan flora en fauna Bredeweg (ong.) te Geffen (projectnr. 211x07656). BRO, 14 april 2015.

- Binnen het plangebied zijn enkele algemeen beschermde soorten amfibieën van tabel 1 te verwachten zoals meerkikker. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval echter geen specifieke maatregelen nodig voor amfibieën en grondgebonden zoogdieren.

6.2.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Beleidskader

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Molen Zeldenrust

Op 250 meter afstand van de nieuwbouw is molen Zeldenrust gelegen. De rest van het plangebied is onbebouwd.

Gegevens Molen Zeldenrust

Type:	Standerdmolen/grondzeiler
Rijksmonument nr.:	16028
Vlucht:	25 meter
Biotoop:	Redelijk (op enige afstand omsloten door bebouwing en beplanting)



Afbeelding 11: Molen Zeldenrust (blauwomlijnd en foto rechts) en het plangebied Bredeweg 13 te Geffen (rood)



Afbeelding 12: nieuwbouw en afstand tot de molen

Maximale theoretische bouwhoogte

Op basis van de molenbiotoopformule zou de maximale bouwhoogte voor de nieuwbouw mogen zijn;

$$H(\max) = X/n + c \cdot z / (n=140, \text{ruw gebied})$$

$H(250) = 250/75 + 0,2 \cdot 12,5 = 5,8$ meter. Er zijn echter omstandigheden, waardoor bebouwing hier hoger mag zijn zonder dat dit de belangen van de windvang van de molen schaadt.

Bestaande beperking

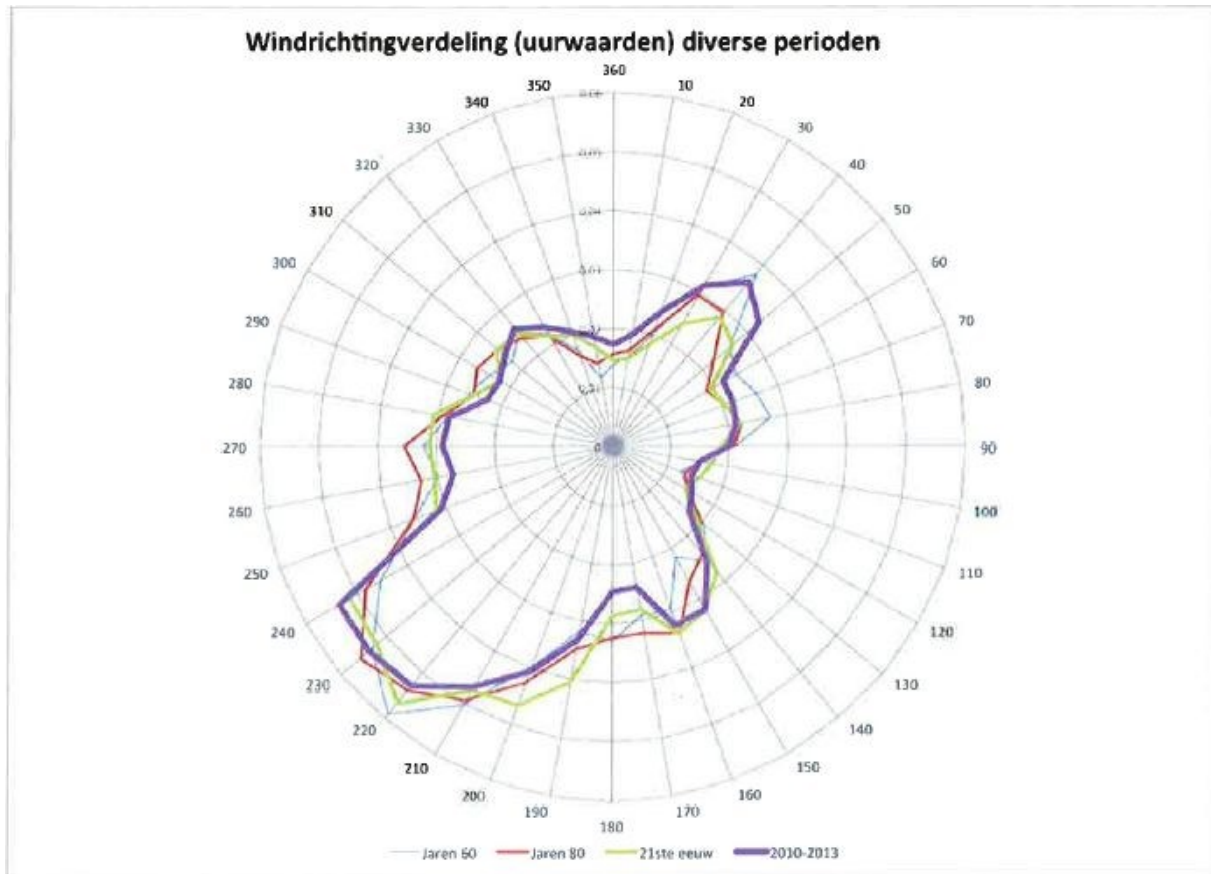
De windvang van de molen vanuit noordelijke richting wordt echter al beperkt door bestaande hogere bebouwing, dichtbij de molen gelegen. Het betreft bedrijfsbebouwing van de Leiweg 6. Deze bebouwing heeft (een op basis van het bestemmingsplan Kernen Maasdonk, herziening Leiweg 6 Geffen toegestane) maximale bouwhoogte van 9 meter (9,9 meter met binnenplanse ontheffing). Als dezelfde maximale bouwhoogte voor de bebouwing aan de Bredeweg 13 wordt aangehouden, vormt deze bebouwing geen beperking voor de windvang van de molen.



Afbeelding 13: Molen (blauw), bestaande dichtbijgelegen hoge belemmerende bebouwing Leiweg 6 (oranje), geplande nieuwbouw achter Leiweg 6 (rood)

Overheersende windrichting

De nieuwe bebouwing wordt ten noorden van de molen geplaatst. Op basis van gegevens van de in Nederland overheersende windrichting is dit vanuit het oogpunt van de molen een gunstige situatie omdat noorderwind relatief weinig voorkomt.



Overheersende windrichting. De figuur geeft een overheersende ZW wind weer en een laag voorkomen van noordenwind uit de geplande hoek voor nieuwbouw.

Conclusie

- 1) Bestaande vergunde bebouwing van Leiweg 6 belemmert de windtoetreding vanuit het noorden tot de molen reeds. Als de voor Bredeweg 13 geplande bebouwing op een afstand van 250 meter van de molen niet hoger wordt dan 9 meter (max 9,9 meter met binnenplanse ontheffing) dan vindt geen belemmering van de molen plaats. Wel dient het bestemmingsplan voor de Bredeweg 13 geen verdere hoge bouwmassa's toe te staan ten oosten van de bestaande belemmerende bebouwing van Leiweg 6.
- 2) Op basis van de overheersende windrichting waait de wind relatief weinig vanuit het noorden. Het toevoegen van bebouwing aan de noordzijde van de molen heeft hierdoor sowieso relatief minder invloed.
- 3) Gezien de bestaande classificering van de molenbiotoop als redelijk en bestaande

omliggende bebouwing, is het toevoegen van bebouwing op een afstand van 250 meter acceptabel.

Archeologie

Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Nota Archeologiebeleid gemeente Oss 2010

In de beleidsnota is het grondgebied van de gemeente onderverdeeld in gebieden met verschillende (archeologische) verwachtingswaarden. Er kan sprake zijn van een hoge, een middelhoge of een lage verwachtingswaarde. In het beleid is vastgelegd welke acties moeten worden ondernomen bij voorgenomen ontwikkelingen/werkzaamheden. Een en ander is afhankelijk van de gebiedscategorie (laag, middelhoog, hoog) waarin de voorgenomen ontwikkeling is gelegen.

Aangezien het plangebied tot 1 januari 2015 behoorde tot het grondgebied van de gemeente Maasdonk, zijn de gronden niet opgenomen op de kaart behorende bij de Nota Archeologiebeleid gemeente Oss 2010. Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de voormalige gemeente Maasdonk heeft het plangebied een onbekende verwachting als gevolg van bebouwing. Indien de omliggende waarden geëxtrapoleerd worden naar het plangebied, geldt ook voor het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Er heeft dan ook een archeologisch onderzoek plaatsgevonden.¹⁴ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Gelet op voorgaande wordt in het gebied rond boringen 1 tot en met 5 verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Ter plaatse van de boringen 6 tot en met 10 wordt, op basis van de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Oss, de dubbelbestemming 'archeologische verwachtingswaarde - hoog' opgenomen. Dat betekent dat voor dat deel van het plangebied nader onderzoek moet worden uitgevoerd. Nader onderzoek vindt plaats aan de hand van een proefsleuvenonderzoek of middels archeologische begeleiding bij het graven van de bouwput of andere grondwerkzaamheden.

Door de dubbelbestemming worden (eventuele) archeologische waarden beschermd tegen toekomstige werkzaamheden. Een initiatiefnemer tot bodemverstorende activiteit dient aan te tonen dat geen archeologische belangen worden geschaad. Dit betekent dat voorafgaand aan bepaalde werkzaamheden een nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om aan te tonen dat archeologische waarden al dan niet aanwezig zijn. Voor wat betreft de voorgestane ontwikkeling betekent dit dat het nader archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden voordat een

¹⁴ Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Bredeweg 13 te Geffen (projectnr. AM15076). Aeres Milieu B.V., 7 mei 2015.

omgevingsvergunning voor het bouwen of verrichten van grondwerkzaamheden verleend kan worden. Het kan ook zo zijn dat de te hanteren wijze van nader archeologisch onderzoek als voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor het bouwen (of verrichten van grondwerkzaamheden) wordt verbonden.

6.2.3 Landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, doet de ingreep geen afbreuk aan het landschap, of kan zelfs een ruimtelijke meerwaarde betekenen. In het kader van de voorgestane ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld.¹⁵ Hieronder wordt enkel de conclusie van deze inpassing weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

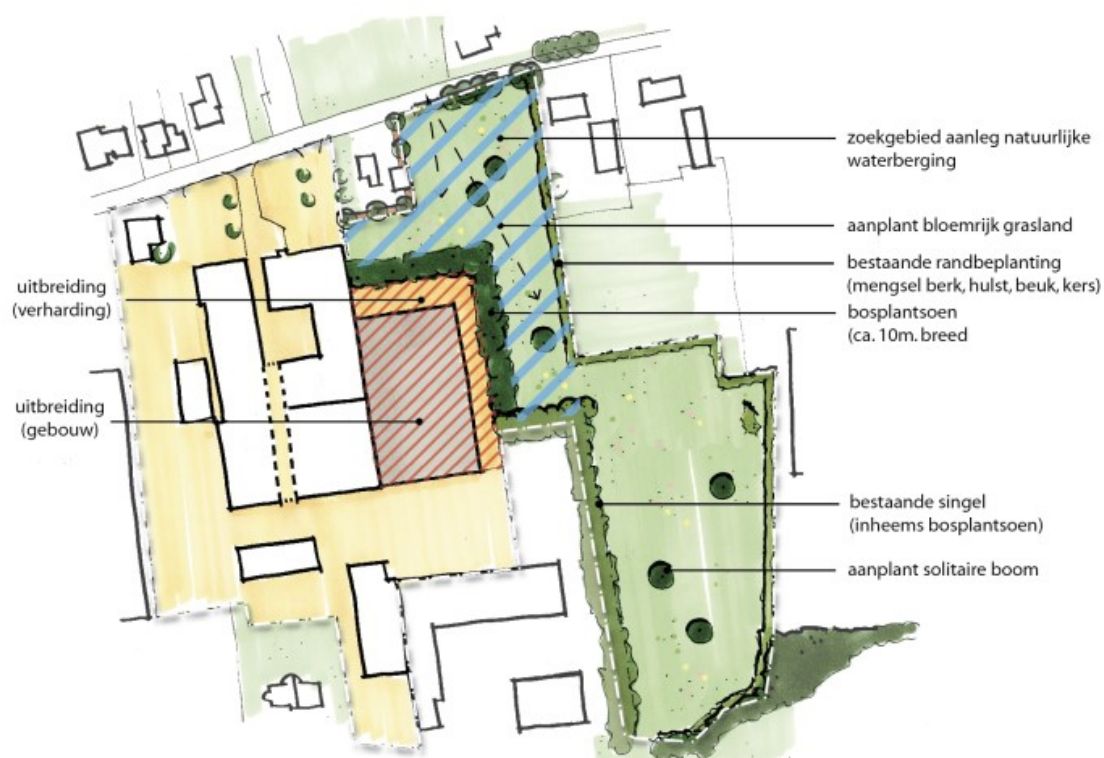
Ter inpassing en compensatie worden de volgende concrete maatregelen voorgesteld:

- De nieuwe uitbreiding zal door de aanplant van een los inheems bosplantsoen met boomvormers worden ingepast, welke vanaf de straatkant voor een voldoende afscherming zal zorgen.
- Aanleg bloemrijk grasland met solitaire bomen in het zuidelijke gedeelte: het huidige weiland krijgt een nieuwe bestemming als grasland (extensieve beweiding en beheer) met verspreide solitaire bomen (voorgesteld sortiment: eik, es, beuk, berk), waar 1 of 2 paarden kunnen grazen.;
- De waterberging die noodzakelijk is ter compensatie van de uitbreiding zou op een natuurlijke wijze kunnen plaatsvinden door een lichte afgraving van de bovenlaag. Een gedetailleerde invulling met exacte maatvoering voor diepte en opbouw zal gemaakt worden.
- Omzetting bestaande randbeplanting naar natuurbestemming.

Zie afbeelding 14 voor een weergave van een voorstel van de landschappelijke inpassing van het plangebied.

De kwaliteitsslag zal deels plaatsvinden door het aanleggen van natuur en landschap op eigen grond en deels door een storting te doen in het gemeentelijk reconstructiefonds. De tegenprestatie bestaat uit de aanleg van bloemrijke graslanden, de aanplant van singelbeplanting en solitaire bomen en de aanleg van een natuurlijke waterberging. Naast de inrichting en het bijkomende beheer wordt de waardedaling van de grond meegenomen die ontstaat bij de afwaardering van de (agrarische) gronden naar een natuurbestemming. De maatregelen passen binnen de richtlijnen van de visie “Geffen – Oss” en leveren daarnaast een bijdrage aan de huidige natuurwaarden van het gebied. Door de waterberging op een natuurlijke manier vorm te geven kan ook hier een ecologische meerwaarde worden behaald.

¹⁵ Landschappelijke inpassing Bredeweg 13 te Geffen (uitbreiding Van Schijndel Bouwgroep). BRO, 27 januari 2017



Afbeelding 14: Voorstel landschappelijke inpassing

6.3 Defensie

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

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

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

6.4 Milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt het bestaande bedrijf aan Bredeweg 13 uitgebreid met circa 2.555 m² bebouwing en 1.160 m² verharding. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 6.3.1 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Daarnaast is er geen sprake van externe werking op de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
3. In Hoofdstuk 6 Verantwoording zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

7. HANDHAVING

7.1 Beleidskader

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

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

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

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

7.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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.

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.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Oss verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad van de gemeente Oss besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c Wro is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

8.2 Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

9. OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

9.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het gemeentelijke beleid voor het toepassen van inspraak bij ruimtelijke plannen maakt het mogelijk om bij 'kleine plannen' af te zien van inspraak. Gelet op de beperkte impact van het plan wordt dan ook geen inspraak gehouden.

9.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren 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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties worden in dit plan verwerkt.

9.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Zie tevens het bijgaand zienswijzenverslag.

9.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Waterparagraaf

Bijlage 3: Quicksan geurhinder

Bijlage 4: Quicksan flora en fauna

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Landschappelijke inpassing

Bijlage 7: Akoestisch onderzoek

Bijlage 8: Mail Waterschap Aa en Maas

Bijlage 9: zienswijzenverslag

Regels

