

Bestemmingsplan Negen Kernen - 2012

Bijlage

Macharen, Hoogstraat 13



Bestemmingsplan Negen Kernen

Bijlage

MACHAREN, HOOGSTRAAT 13



Toevoegsel aan de ruimtelijke onderbouwing

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het dagelijks bestuur van het waterschap Aa en Maas is aan de oorspronkelijke ruimtelijke onderbouwing het volgende document toegevoegd:

- Brief van de heer E. Kersten van 21 oktober 2011

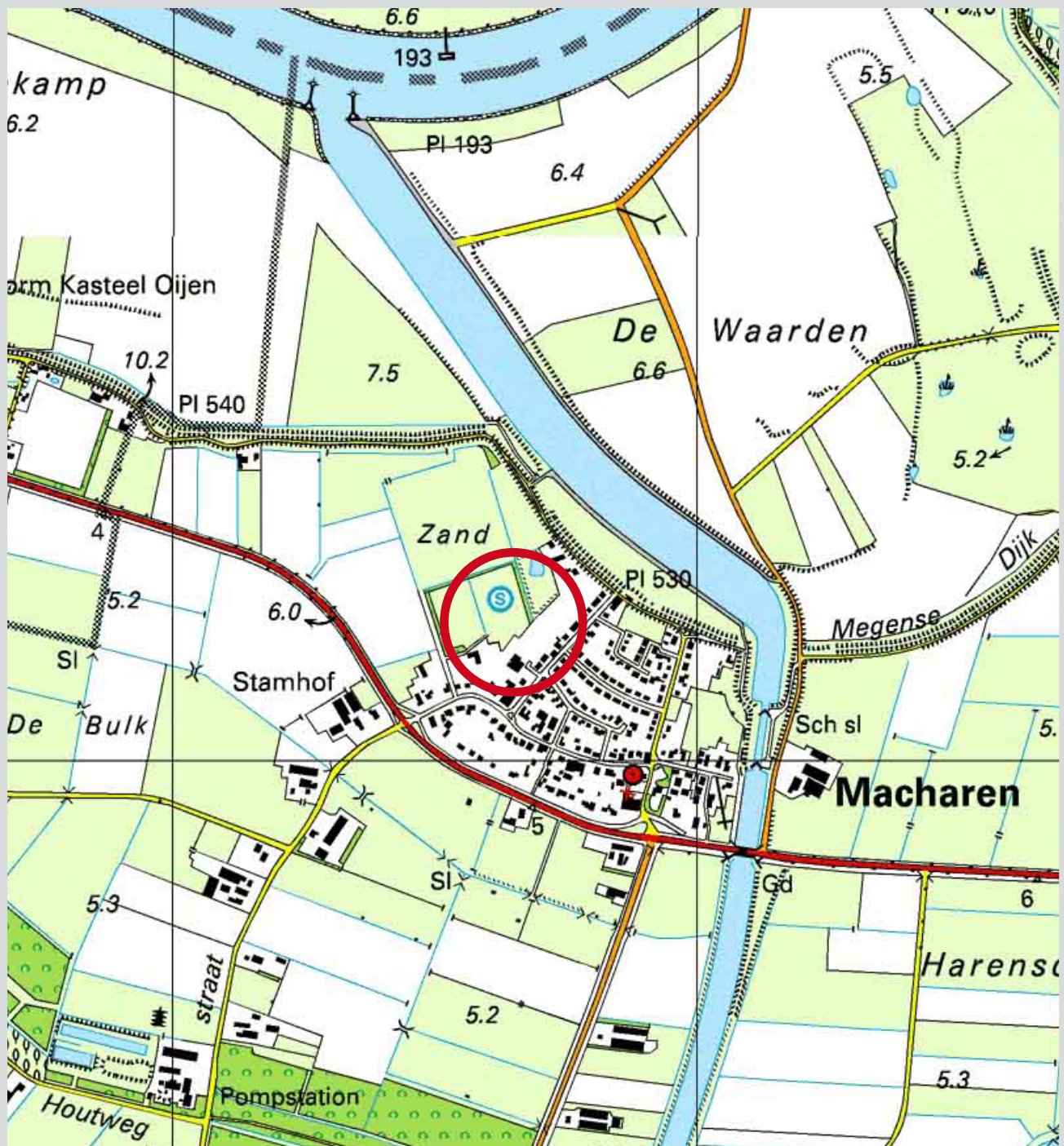
Ruimtelijke onderbouwing 'Macharen, Hoogstraat 13' gemeente Oss



HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling i.o.v. E. Kersten



Figuur 1: topografische kaart



Ruimtelijke onderbouwing 'Macharen, Hoogstraat 13', gemeente Oss

Versie: 29 april 2011
Afdrukformaat: A4
Status: Concept

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling

In opdracht van: E. Kersten

Inhoud

Beeldmateriaal divers	1 t/m 5
-----------------------	---------

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan en juridisch kader	6
1.4	Bij de ruimtelijke onderbouwing behorende stukken	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	7
2.1	Het voornemen	7
2.2	Verkeer en parkeren	7
3	Beleidskader	10
3.1	Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	10
3.2	Welstandsnota gemeente Oss	11
4	Milieuhygienische aspecten	11
4.1	Water	11
4.2	Geluid	13
4.3	Bodem	15
4.4	Lucht	17
4.5	Zonering omliggende bedrijven en functies	18
4.6	Externe veiligheid	19
4.7	Ecologie	19
4.8	Cultuur en Archeologie	21
5	Motivatie	21
6	Economische uitvoerbaarheid	22
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7.1	Inspraak en overleg	22
7.2	Zienswijzen	22

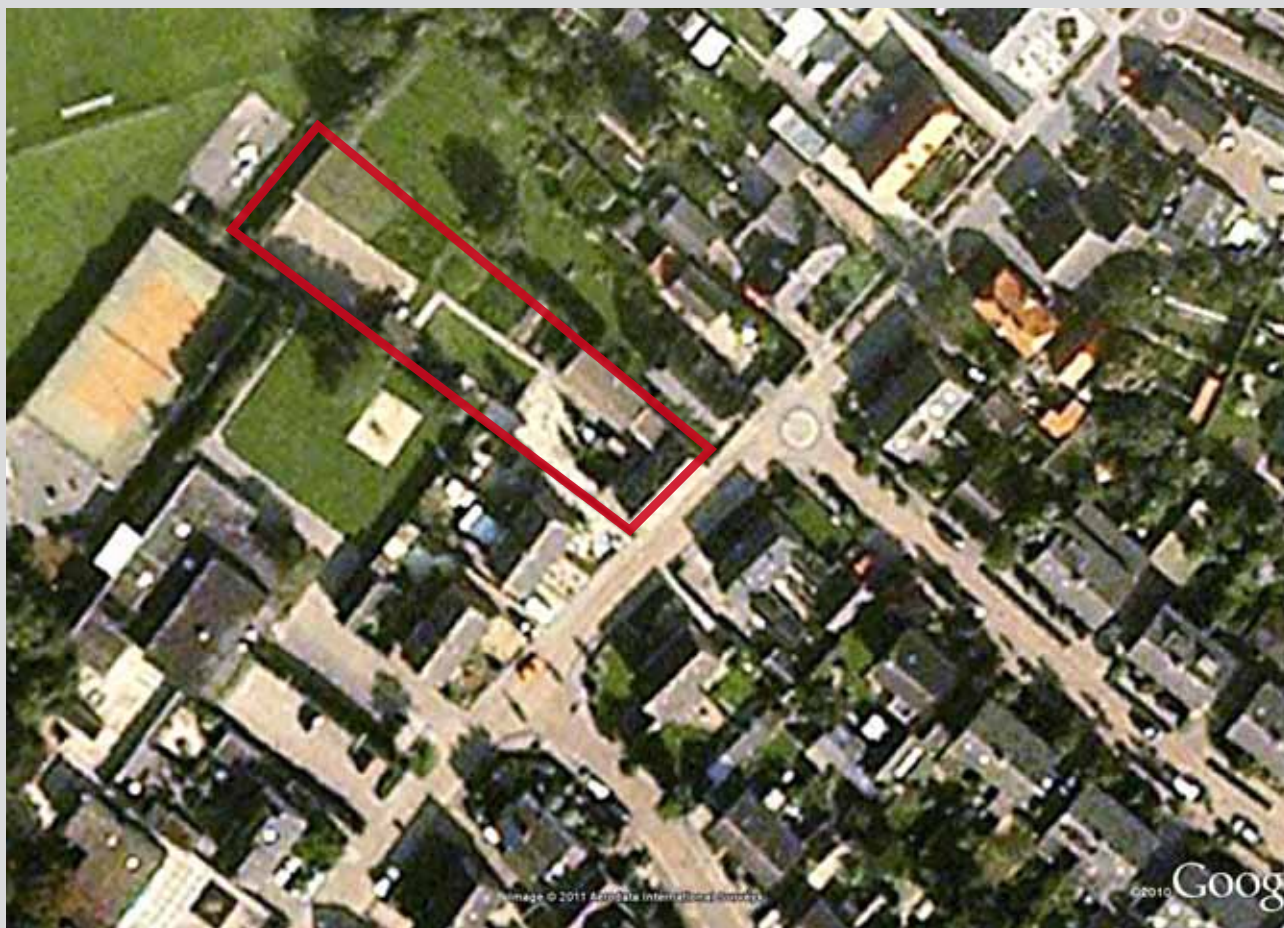
Losse bijlagen

- NIPA Verkennend bodemonderzoek rapportnr. 12185 d.d. 31 januari 2011
- NIPA Quickscan Flora en fauna rapportnr. 11.12184 d.d. 28 januari 2011
- ArcheoPro, Archeologisch veld en bureauonderzoek rapportnr. 11009, d.d. 4 februari 2011

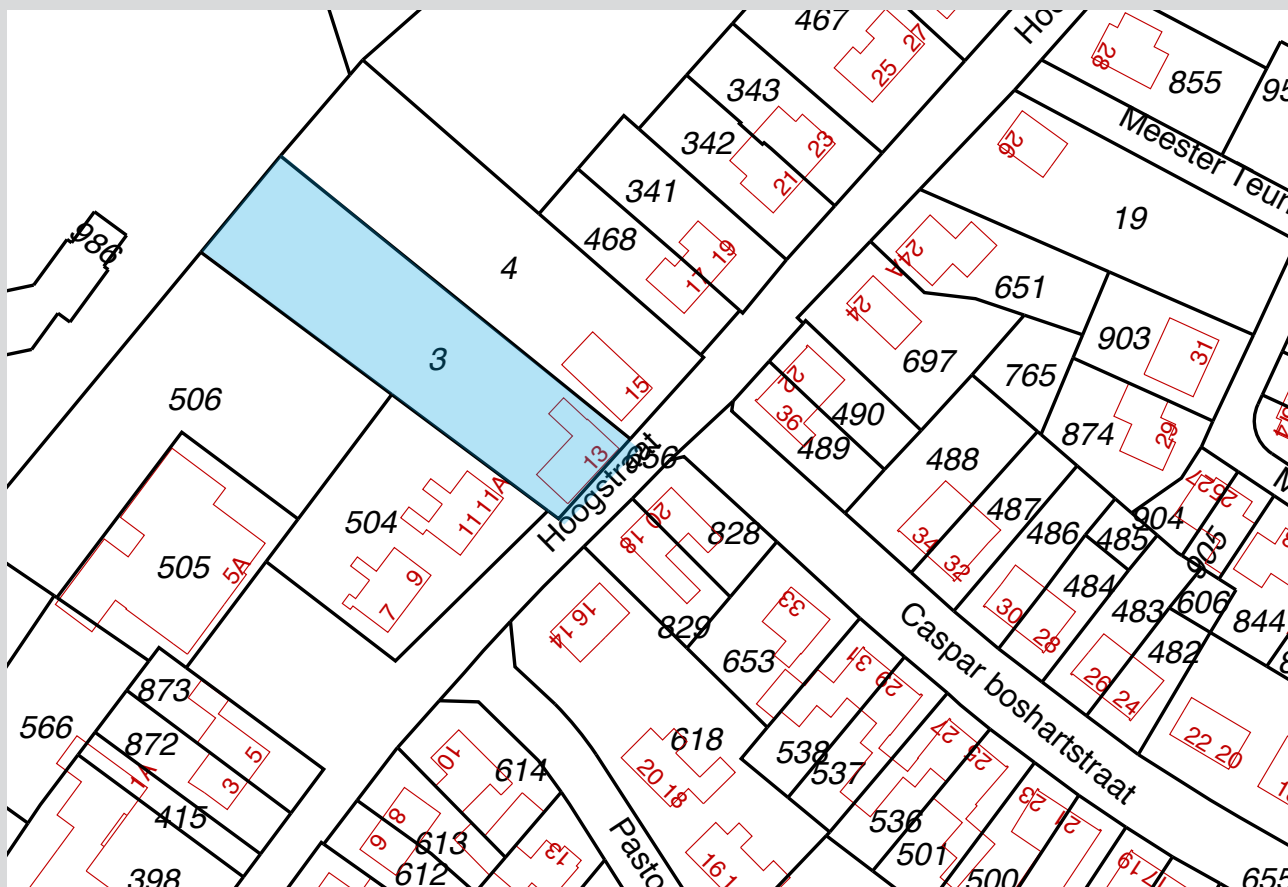
Figuur 2: luchtfoto overzicht



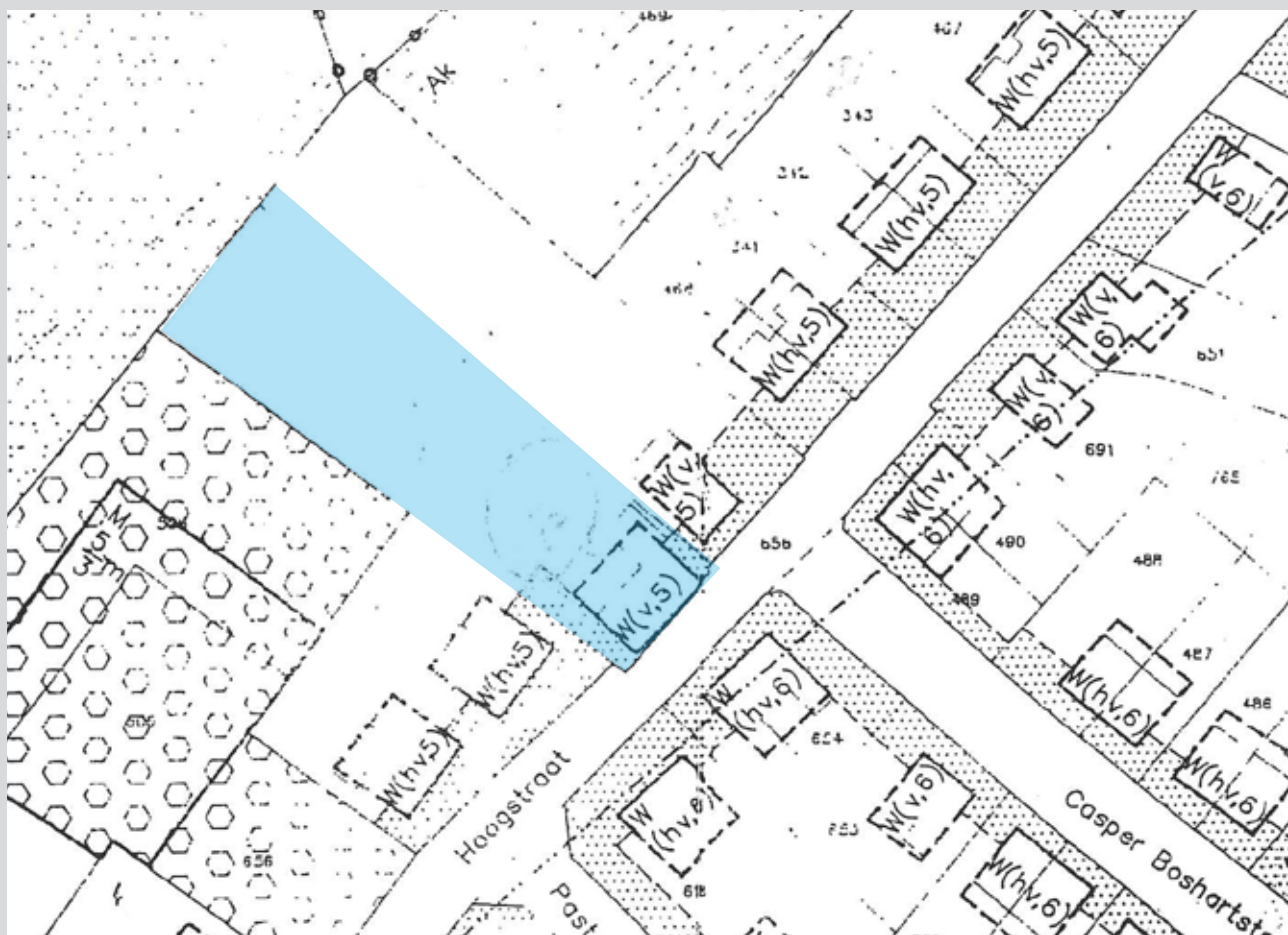
Figuur 3: luchtfoto detail



Figuur 4: kadastrale kaart met ingekleurd plangebied



Figuur 5: vigerende plankaart met ingekleurd plangebied



Figuur 6: fotoblad bestaande situatie plangebied



Hoogstraat met links Hoogstraat 13



Schuur Hoogstraat 13



Achtertuint Hoogstraat 13



Te slopen schuur Hoogstraat 13



Oprit Hoogstraat 13

Figuur 7: omgeving plangebied



Buurpanden Hoogstraat 11 en 11a



Buurpand Hoogstraat 15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer E. Kersten is voornemens de bestaande woning aan de Hoogstraat 13 te slopen en verder van de weg afgelegen een vrijstaande woning of twee woningen aaneen te bouwen op hetzelfde perceel. Deze ruimtelijke onderbouwing is gemaakt om dit voornemen planologisch mogelijk te maken. Het verschuiven van het bouwvlak en het toevoegen van de extra aanduiding (tae) is nodig om het plan planologisch mogelijk te maken. Omdat het voornemen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, kan het plan juridisch gezien geen door-gang vinden.

De gemeente Oss is bezig met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor de kernen Demen, Deursen-Dennenburg, Dieden, Haren, Huisseling, Macharen en Megen. Tot 1 augustus 2010 bestond de mogelijkheid om via een principeverzoek nieuwe initiatieven ter beoordeling aan de gemeente voor te leggen. De heer Kersten heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

- * De gemeente Oss heeft d.d. 29 september 2010 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het voornemen. Dit betekent dat het voornemen mee kan lopen met de besluitvormingsprocedure van het nieuwe bestemmingsplan 'Negen kernen-2012'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in kern Macharen van de gemeente Oss (zie figuren 1 t/m 7). Oss ligt ten zuiden van de Maas in de provincie Noord-Brabant. De gemeente Oss bestaat uit een aantal (voormalige)deelgemeentes en diverse kernen en kerngebieden. Macharen is in 1994 onderdeel geworden van de gemeente Oss.

De ruimtelijke structuur van Macharen is in belangrijke mate bepaald door 'harde' begrenzingen aan de noord-, oost- en zuidzijde respectievelijk gevormd door de Maasarm, het Burgemeester Deelenkanaal en de Dorpenweg. Door verdichting van de oorspronkelijk bebouwingsstructuur is in de loop der tijd een compacte kern ontstaan met heldere grenzen. Van een verwevenheid tussen dorp en landschap, zoals bij veel andere kernen, is hier nauwelijks sprake.

Het plangebied is kadastraal bekend onder gemeente Megen, sectie H, nummer 3. Het perceel heeft een oppervlakte 1.560 m². De Hoogstraat ligt aan de rand van Macharen. Het plangebied is momenteel bebouwd met een woonhuis, twee schuren, een kippenren en een paardenstal. Het onbebouwde deel van het perceel is in gebruik als tuin en weide. Het plangebied ligt in een woonomgeving met (diverse woningen waaronder, rijen (huur), twee aaneen en vrijstaande woningen. Aan de achterzijde grenst het plangebied aan sportvelden (tennis en voetbal). In de nabijheid van het plangebied ligt het dorps huis met een parkeerruimte voor eigen gebruik. Op nog grotere afstand ligt een school.

1.3 Vigerend Bestemmingsplan en juridisch kader

Het plangebied valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Kom Macharen 1993' van de (voormalige) gemeente Macharen, Megen en Haren zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 maart 1994.

Het plangebied heeft momenteel één 'Woonbestemming' met de aanduiding 'V' waarmee een vrijstaande woning wordt aangeduid met een maximale goothoogte van 5 m (zie figuur 5).

- * Door het ontbreken van het bouwvlak op de gewenste bouwlocatie en de extra aanduiding 'tae' is het voornemen niet te realiseren binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Bij de ruimtelijke onderbouwing behorende stukken

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een aantal digitale en papieren stukken. Zowel de digitale als de papieren versie bestaan uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing en onderzoeksrapporten in de vorm van losse bijlagen. Deze ruimtelijke onderbouwing (incl. rapporten) maakt als bijlage deel uit van het '(Voorontwerp) bestemmingsplan 'Negen kernen-2012', gemeente Oss. De digitale regels met verbeelding van genoemd bestemmingsplan vormen het juridisch bindende element van deze ruimtelijke onderbouwing.

1.5 Leeswijzer

Naast een beschrijving van het initiatief wordt in deze onderbouwing ingegaan op de relatie met de omgeving, overheidsbeleid en wetgeving. Voorliggend stuk heeft een vergelijkbare opbouw als het bestemmingsplan 'Negen kernen- 2012' gemeente Oss, hierna te noemen moederplan. Het is wel beknopter en verwijst geregeld naar dit moederplan. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt voor het voornemen relevante informatie gegeven en worden de speciaal op het plangebied verrichte onderzoeken toegelicht.

De onderbouwing is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Het inleidende hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding, de bestaande situatie en het juridisch kader weer. Hoofdstuk 2 benoemt het planvoornemen, waarna in hoofdstuk 3 beknopt de relatie met het beleidskader aan de orde komt. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft diverse (milieu-)aspecten, waaronder water, archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 geeft een motivatie van het planvoornemen en hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 tenslotte geeft informatie over de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Per onderdeel wordt het planvoornemen getoetst aan het beleid en de milieuhygiënische aspecten. Deze 'toetsstukjes' beginnen steeds met een ".*".

2: Planbeschrijving

2.1 Het voornemen

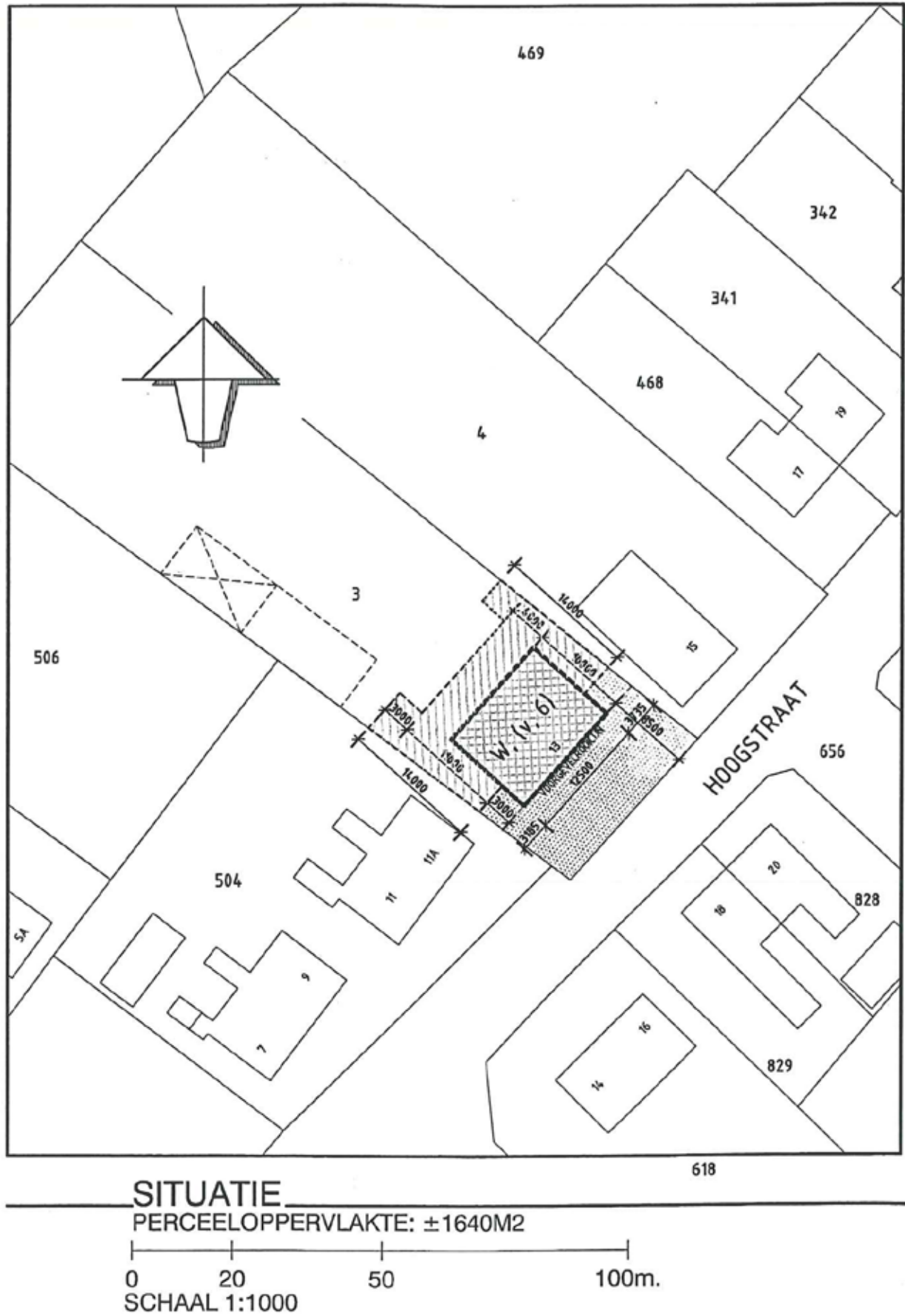
Het plangebied is momenteel bebouwd met een woonhuis, twee schuren, een kippenren en een paardenstal. Het onbebouwde deel van het perceel is in gebruik als tuin en weide. Het (verouderde) woonhuis is zeer dicht aan de weg gelegen en in slechte staat. De initiatiefnemer E. Kersten wil het woonhuis en de daar direct achter gelegen schuur slopen en wil de bebouwing herbouwen verder van de weg af in de vorm van één of twee woningen. Om het voornemen planologisch mogelijk te maken is het nodig het bestaande bouwvlak te verschuiven. De omvang van het bouwvlak blijft daarbij gehandhaafd maar komt 8,5 m naar achteren te liggen. De rooilijn van de nieuwbouw zal daardoor beter overeenkomen met de rooilijn van de naburige panden gelegen aan dezelfde zijde van de Hoogstraat.

Naast verschuiving van het bouwvlak vraagt de initiatiefnemer ook om het toevoegen van de aanduiding 'tae'. Deze aanduiding wordt gebruikt om de bouw van twee aaneleigrenzende grondgebonden woningen toe te staan. De al bestaande aanduiding 'vrij' voor een vrijstaande woning wordt daarbij gehandhaafd. De initiatiefnemer krijgt door de toevoeging van de aanduiding 'tae' de mogelijkheid om naar keuze te kiezen voor de herbouw van een vrijstaande woning of twee woningen aaneen. Voor beide opties is hetzelfde bouwvlak van toepassing. Dit betekent dat de bestaande omvang van de bebouwing gehandhaafd blijft. De maatvoering van de woningen volgt de mogelijkheden die daarvoor gegeven worden in de regels van het moederplan 'Negen kernen 2012'. Van toepassing zijn dan specifiek de (bouw)regels van de bij de aanduiding overeenkomende type woning.

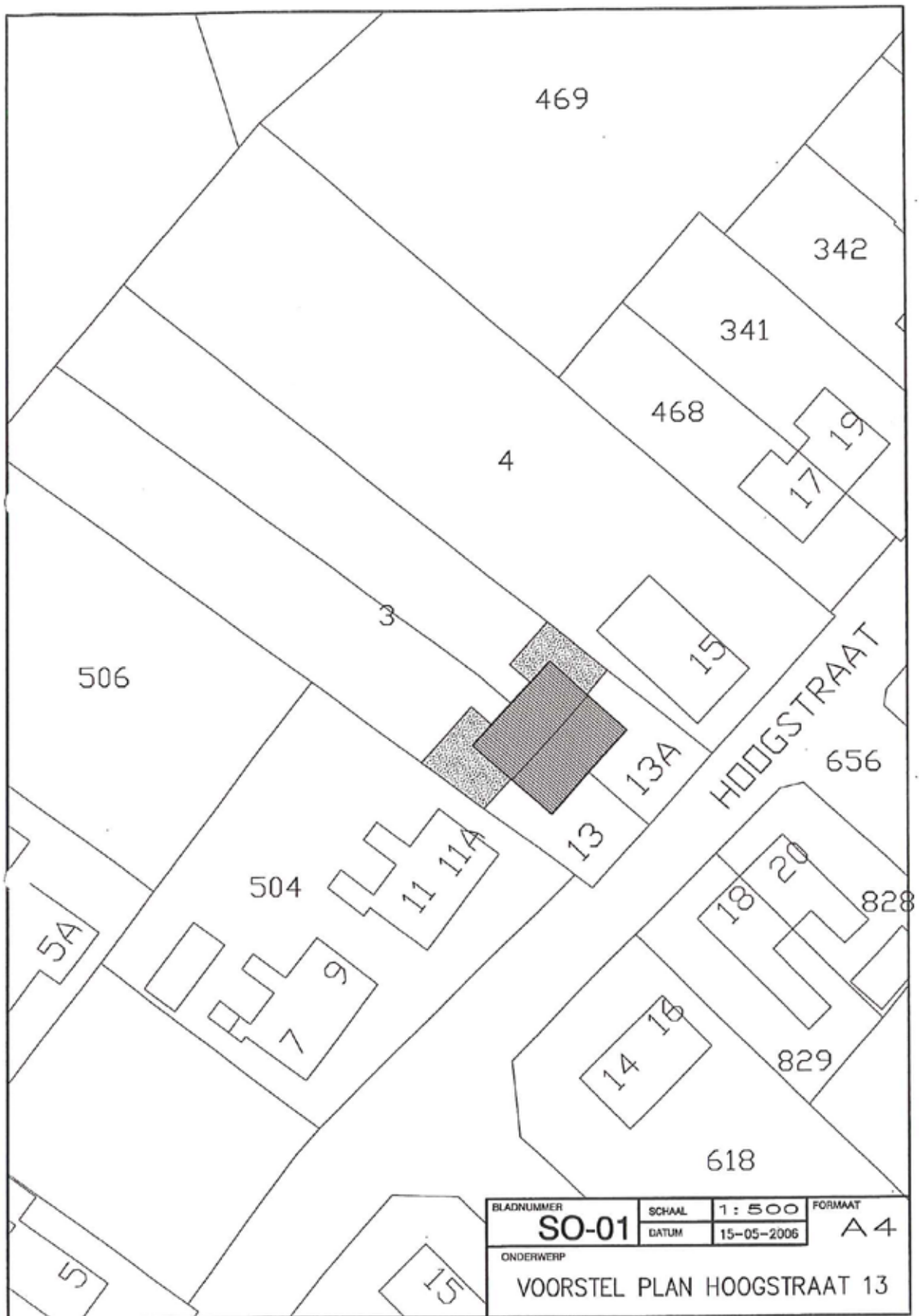
2.2 Verkeer en parkeren.

Het plangebied valt binnen het gemeentelijk parkeerbeleid in de categorie 'Woningen duur, rest bebouwde kom'. Hier geldt een parkeernorm van 2 plaatsen per woning. In het geval dat één vrijstaande woning wordt gebouwd

Figuur 8: inrichtingsvoorstel vrijstaande woning



Figuur 9: inrichtingsvoorstel twee woningen aaneen 2006



dienen er dus 2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het perceel biedt daartoe ruim voldoende gelengheid. In het geval dat er 2 woningen aaneen gebouwd zijn dienen er 4 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De nota Parkeernormen voor woonwijken van de gemeente Oss benoemt berekeningsaantallen voor parkeervoorzieningen op eigen terrein. In onderstaande tabel zijn deze aantallen gegeven. Bij de definitieve inrichting van het perceel dient hier rekening mee te worden gehouden.

Parkeervoorziening	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1,0	Oprit min. 5,5 m diep
Lange oprit zonder garage of carport	1,5	Oprit min. 11 meter diep
Dubbele oprit zonder garage	2,0	Oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	0,0	
Garagebox (niet bij woning)	0,0	
Garage met enkele oprit	1,0	Oprit min. 5,5 meter diep
Garage met lange oprit	1,5	Oprit min. 11 meter diep
Garage met dubbele oprit	2,0	Oprit min. 4,5 meter breed

* Parkeren vindt plaats op het eigen perceel. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar (zie figuur 8 en 9). In geval gekozen wordt om één vrijstaande woning te bouwen, zijn 2 parkeerplaatsen nodig. Hiervoor kan aan weerszijde van de woning een oprit van 5,5 m diep aangelegd worden. Als gekozen wordt voor de bouw van twee woningen aaneen zijn 4 parkeerplaatsen nodig. Volgens de parkeernota is hiervoor bij elke woning een oprit van minimaal 4,5 m breed nodig. Het perceel is echter niet breed genoeg om naast elke woning te realiseren. De volgende oplossingen zijn wel mogelijk. Elke woning kan aan weerszijden een oprit van min. 11 meter diep krijgen. Hierop kunnen probleemloos 2 auto's achter elkaar geparkeerd worden. Volgens de tabel telt deze oplossing slechts voor 1,5 parkeerplek. De tweede oplossing is om elke woning een schuin voor de gevel liggende oprit van 4,5 m breed te geven. Dit zou wel mee te tellen zijn als 2 parkeerplaatsen. Voor het straatbeeld verdient het de voorkeur om voor de lange oprit aan weerszijden van de woningen te kiezen. Als de beslissing omtrent de te bouwen woning(en) genomen is wordt de aanleg van de parkeerplaatsen afgestemd met de gemeente.

De Hoogstraat in Macharen ligt in een 30 km/h zone. De voorgevel van de bestaande woning ligt direct aan de weg (zie fotoblad figuur 6 en 7). Het nieuwe bouwvlak verschuift 8,5 m naar achteren. Hiermee ontstaat een verbetering van de bestaande situatie ten aanzien van zowel de verkeersveiligheid als de geluidsbelasting op de gevel. Ontsluiting vindt plaats via de Dorpenweg naar de provinciale N329 (Noord-zuid) of via de Beatrixweg naar de provinciale N625.

3. Beleidskader

3.1 Europees, nationaal, provinciaal regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid

Bij de invulling van het planvoornemen waarbij de mogelijkheid wordt geschapen om naar keuze een vrijstaande of twee woningen aaneen op het perceel te realiseren zijn geen beleidsmatige belangen van hogere en andere overheden in het geding. Het plan binnen het gemeentelijk beleid zoals onder andere vastgelegd in de 'Structuurvisie Oss 2020' en de 'Structuurvisie kleine kernen' uit 1999.

Als uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van de kleine kernen Megen, Haren en Macharen worden onder andere genoemd dat de ontwikkeling moet passen binnen de gegeven beleidskaders en de historisch gegroeide context van de kernen. Het karakter en de identiteit van de kleine kernen dienen gehandhaafd te blijven. Voor de kernen zijn ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven opgesteld; deze structuurbeelden stellen kaders voor woningbouw en andere ontwikkelingen. In de Structuurvisie kleine kernen is de keus gemaakt voor inbreiden boven uitbreiden.

* Het uiteengezette beleid uit deze structuurvisies is niet belemmerend voor het planvoornemen waarin via inbreiding de herbouw van een vrijstaande of maximaal twee woningen aaneen plaatsvindt. Voor nadere informatie kan verwezen worden naar het moederplan 'Negen kernen-2012' van de gemeente Oss.

3.2 Welstandsnota gemeente Oss

Het welstandsbeleid van de gemeente Oss is uitgewerkt in de welstandsnota. In de welstandsnota is voor elke bebouwing binnen de gemeentegrenzen een welstandsniveau vastgelegd. Daarnaast zijn voor de diverse gebieden en typen bebouwing gebieds- en bebouwingscriteria vastgesteld.

- * Op dit moment is nog geen uitgewerkt ontwerp voorhanden. Ten tijde van de aanvraag voor de activiteit bouwen wordt het plan getoetst aan de welstandsnota.

4 Milieuhygiënische aspecten

4.1.1 Algemeen

Het waterbeleid is op Europees niveau vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water en op nationaal niveau in de Waterwet. Op lokaal niveau is het beleid van het Waterschap AA en Maas richtinggevend in de vorm van Keur en Watertoets. Dit beleid wordt geconcretiseerd in het verkavelingsplan en het bestemmingsplan van de betreffende gemeentes.

De waterpartners in Oss:

- Rijkswaterstaat is als beheerder verantwoordelijk voor de Rijkswateren.
- De provincie Noord-Brabant verzorgt de doorvertaling van het landelijk beleid en is operationeel beheerder van het grondwater.
- Waterschap AA en Maas verzorgt het operationele waterbeheer binnen de gemeente. Dit betekent het peilbeheer en onderhoud van het oppervlaktewater. Ook initiëren zij veelal de projecten gericht op verbetering van het watersysteem (waterkwaliteit, ecologie en veiligheid).
- De gemeente Oss draagt de zorg voor de efficiënte inzameling van regen- en afvalwater. Zij beheert het riooleringssysteem in de gemeente en is tevens beheerder van de openbare ruimte.
- De grondeigenaren verzorgen het onderhoud van de niet-legger waterlopen en de ontwatering van het eigen perceel.

Waterschap Aa en Maas,

In de regio is het Waterschap Aa en Maas de waterbeheerder. Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Aa en Maas is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater. Daarnaast dient afhankelijk van de keuze van de oplossing de versnelde afvoer van het verhard oppervlak te worden gecompenseerd.

Waterplan Oss

Om water een volwaardige plek te geven binnen de gemeentelijke beleidsvorming heeft de gemeente Oss samen met het Waterschap AA en Maas een waterplan opgesteld en heeft de status van kaderstellend beleidsplan. Het plan kent geen directe planologische doorwerking. De geformuleerde waterdoelstellingen werken door in ruimtelijke afwegingen.

Het Waterplan formuleert de doelstellingen die deze partijen hebben voor het toekomstige waterbeheer binnen de gemeente. Het streven is gericht op het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. Daarnaast dient het oplossingen te formuleren voor bestaande knelpunten ten aanzien van waterkwantiteits- en kwaliteitsproblemen. Tot slot moet het Waterplan de gemeente Oss voorbereiden op het toekomstige waterbeheer.

- * Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oss. De gemeente ziet het benutten van afkop-

pelkansen als een belangrijke bijdrage om knelpunten in de waterhuishoudkundige situatie te verminderen. Positief in dit plan t.a.v. de waterhuishouding, is dat in de nieuwe situatie de hemelwater en vuilwaterafvoer gescheiden worden aangeboden.

4.1.2 Watertoets

Algemeen

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het overleg met de waterschappen, de provincie en het rijk bij de voorbereiding van een bestemmingsplan opnieuw voorgeschreven. Dit is te vergelijken met het vroegere artikel 10 BRO overleg.

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het gaat niet om een toets achteraf. Het doel is actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan. Het resultaat is een beschrijving van het lokale watersysteem, advies van de waterbeheerder en de expliciete afweging van de maatregelen met betrekking tot waterbeheer in het plan. Deze dienen bij voorkeur in een waterparagraaf te worden beschreven. De Watertoets wordt toegepast op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten zowel oppervlakte- als grondwater, gevaar van overstroming vanuit meren, rivieren en de zee, wateroverlast door neerslag of grondwater, waterkwaliteit en verdroging.

Water en ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente Oss onderkent de meerwaarde en noodzaak van het betrekken van water in de ruimtelijke planvorming en geeft water dan ook een prominente plaats als mede-ordenend principe. In overleg met het waterschap wordt in het kader van de watertoets afgesproken welke normen van toepassing zijn. In principe dient voor alle uit- en inbreidingsprojecten (feitelijk alle Wet ruimtelijke ordening gerelateerde projecten) een natte paragraaf en een onderbouwend waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld, waarin (de aanpassingen van) het watersysteem en de riolering zijn uitgewerkt. In het reguliere watertoetsoverleg wordt per geval bekeken welke omvang het onderzoek en de natte paragraaf dient te krijgen. Kleinschalige projecten kunnen op die wijze op efficiënte wijze het watertoetstraject doorlopen.

De volgende aandachtspunten zijn wat betreft de watertoets van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen:

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater. De doelstelling is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden aan het al aanwezige gemengde rioolstelsel. Een compenserende berging/infiltratievoorziening kan vervolgens buiten het directe plangebied, maar binnen de rioleringseenheid/(deel) stroomgebied gevonden worden. De gemeente staat 'postzegel afkoppeling' (elk perceel op zich afkoppelen) niet voor, vanwege de bijna onbeheersbare situatie die dat oplevert.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert de gemeente Oss het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer doorlopen. Hergebruik van schoon hemelwater wordt alleen overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit niet toegepast. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende eisen worden gesteld in de Provinciale Milieuverordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Hydrologisch neutraal bouwen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.

4.1.3 Bestaande en nieuwe situatie plangebied

Verhard oppervlak bestaande en nieuwe situatie

In de huidige situatie is op het perceel circa 300 m² verhard oppervlak aanwezig. Dit bestaat uit 150 m² bebouwing en 150 m² verharding in de vorm van toerit, terrassen en bijgebouwen. In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing en verharding grotendeels gesloopt en wordt nieuwe bebouwing op een andere locatie op het perceel aangebracht. Aangezien het bouwvlak niet wordt vergroot wordt nauwelijks extra verharding aangebracht op het perceel. De extra verharding zal hooguit bestaan uit de extra meters toerit aangezien de nieuwe woning verder van de weg af ligt. In geval gekozen wordt voor de optie van tweewoningen aaneen is een extra toerit met terras en garage nodig. Aannemelijk is om de maximale extra verharding in te schatten op circa 250 m². Dit blijft ruim onder de norm van 500 m² waarboven volgens het waterschap Aa en Maas compensatie is vereist.

Vuilwater

De nieuwe woning(en) worden wat betreft de vuilwaterafvoer aangesloten op het bestaande rioolstelsel

Hemelwater

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.560 m². Afvloeiend regenwater van dit perceel moet worden afgevoerd naar oppervlaktewater in de directe omgeving. Regenwater mag niet geloosd worden op het (druk) rioolstelsel. Met de gegevens die beschikbaar zijn kan vastgesteld worden dat de gemiddelde maaiveldhoogte van het plangebied ligt op 750 cm ^{+NAP} Zie figuur 11 voor de hoogtekaart. In het bodemonderzoek (NiPA 10.12158, 31 januari 2011) valt te lezen dat de bodem vanaf 0,0 à 0,5 meter –mv overwegend is opgebouwd uit (humeuse/zandige) klei. Hieronder is de bodem minimaal tot het diepste punt van de boringen, circa 2,0 meter –mv, opgebouwd uit zeer fijn (siltig) zand. De grondwaterstand tijdens de boringen varieerde tussen de 0,5 m en 1,4 m onder maaiveld. De verschillen in de grondwaterstand hangen waarschijnlijk samen met de verschillen in maaiveldhoogte op het perceel en verschillen in bodemopbouw. Vanwege deze verschillen wordt voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden het perceel ter hoogte van de bouwlocatie opgehoogd. Hemelwater wordt afgevoerd naar de lager gelegen achterzijde van het perceel en kan infiltreren.

Er zijn momenteel op het perceel geen kwelproblemen of hemelwateroverlast. Na uitvoering van het planvoornemen zal de afvoer van het hemel- en vuilwater gescheiden worden aangeboden. Het hemelwater zal daartoe afgevoerd worden naar de watergang aan de achterrand van het perceel.

- * Geconcludeerd kan worden dat het project niet verstorend is voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. De uitvoering en de uitvoerbaarheid van het plan zijn dan ook, wat het behoud van de waterhuishouding betreft, gewaarborgd. Het voornemen voldoet aan het afkoppelingsbeleid van de gemeente, zodat lozing van schoon water op het riool wordt voorkomen.

4.2 Geluid

4.2.1 Wet geluidhinder

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh noemt drie geluidsbronnen waarbij 'geluidsgevoelige bestemmingen' in 'nieuwe situaties' getoetst moeten worden op mogelijke overlast. Deze drie bronnen zijn wegverkeer, spoorweg- en industrielaawaai. Bij het berekenen van de geluidsbelasting op een 'gevoelige bestemming' zijn afstand (tot de infrastructuur) en intensiteit (potentiële bron) bepalende factoren.

Nieuwe situatie

In het kader van de Wet geluidhinder is sprake van een 'nieuwe situatie' indien een nieuwe weg wordt aangelegd en/of sprake is van nog niet geprojecteerde gebouwen. Nog niet geprojecteerd betekent in dit kader dat het vigerende bestemmingsplan niet in de geplande bestemming voorziet.

Geluidsgevoelige bestemming

Een woning wordt door de Wgh gezien als een 'geluidsgevoelige bestemming'. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder (volgens artikel 77) de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting op de gevel van de woning.

- * Alleen de situering t.o.v. wegverkeer is in relatie tot dit planvoornemen relevant. Spoorweg- en industrielaawaai zijn gezien de ligging van het plangebied niet van toepassing. Het planvoornemen betreft een 'nieuwe situatie' waarbij de nieuwe woning(en) worden gezien als 'geluidsgevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de Wgh is daarom verplicht.

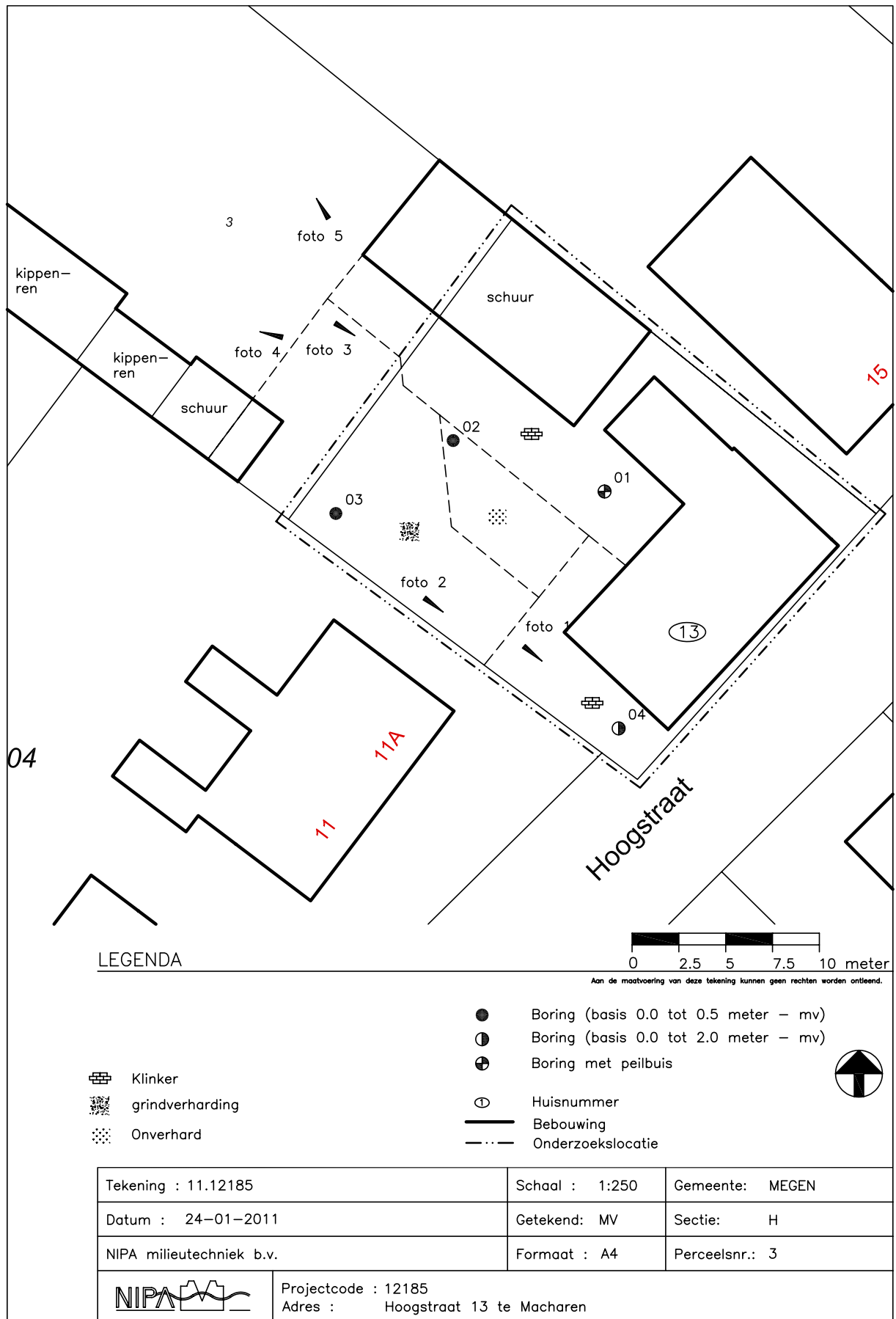
Wegverkeerslawaai

De Wgh bepaalt dat zich langs wegen geluidszones bevinden, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. De breedte van een geluidszone wordt aangegeven in artikel 74 Wgh en is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg aangemerkt moet worden als stedelijke of buitenstedelijke weg.

Binnenstedelijk gebied:

- Een of twee rijstroken: 200 meter;
- Drie of meer rijstroken: 350 meter;

Figuur 10 Nipa boorpuntenkaart



Buitenstedelijk gebied:

- Een of twee rijstroken: 250 meter;
- Drie of vier rijstroken: 400 meter;
- Vijf of meer rijstroken: 600 meter.

Binnenstedelijk en buitenstedelijk gebied

Binnenstedelijk gebied is gedefinieerd als het gebied binnen de bebouwde kom minus de gebieden gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Buitenstedelijk gebied is gedefinieerd als het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

- * Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Macharen waarvoor een 30 km/uur regime geldt, het is niet gelegen in de zone van een autoweg of snelweg. Het plangebied is daarom te definiëren als binnenstedelijk gebied. De voorkeurswaarde voor zowel bestaande als nieuwe woningen langs een bestaande weg in binnenstedelijk gebied bedraagt 48 dB. Echter langs 30 km/uur -wegen ligt geen geluidszone en is de Wgh niet van toepassing. Toetsing op de gevelbelasting is daarom in dit planvoornemen niet verplicht.
- * Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Deze conclusie mag pas worden getrokken als de maximale binnenvaarde niet hoger is dan 33 dB of 35 dB(A).

Bouwbesluittoetsing

Voor 30 km/wegen geldt dat een toetsing in het kader van de Wet geluidhinder niet plaats hoeft te hebben. In het kader van de bouwbesluittoetsing is het wel van belang of voldaan kan worden aan het conform het bouwbesluit 2003 vereiste binnenniveau van 33 dB. Aangezien de karakteristiek geluidwering volgens het bouwbesluit 2003 tenminste 20 dB dient te bedragen wordt dit pas een aandachtspunt bij geluidbelasting op 30 km/uur wegen vanaf $33 + 20 = 53$ dB

- * Het plangebied ligt langs een rustige weg in de kern Macharen. Het betreft een 30 km-zone. Insteek van het planvoornemen is de verplaatsing van de woning, zodat deze verder van de weg af komt te liggen. Dit vermindert de geluidsbelasting op de gevel en zal ten aanzien van geluidhinder een verbetering geven ten opzichte van de bestaande situatie. Gezien dit voornemen en de als rustig te kenmerken verkeerssituatie wordt geen verder akoestisch onderzoek voorgesteld.
- * Wat betreft de situatie voor het maximale binnenniveau van 33 dB kan gezegd worden dat als gerekend wordt met een gevelbelasting van 48 dB dit voor de nieuw te bouwen woning geen problemen zal geven. Immers met de volgens het bouwbesluit voorgeschreven regelgeving wordt een geluidsreductie van 20 dB bereikt. Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan het gevraagde binnenniveau van 33dB.
- * Er zijn geen andere omstandigheden aanwezig die een nader akoestisch onderzoek rechtvaardigen. Vastgesteld kan worden dat de akoestische situatie ter plaatse geen belemmeringen opwerpt voor de ontwikkeling van dit project.

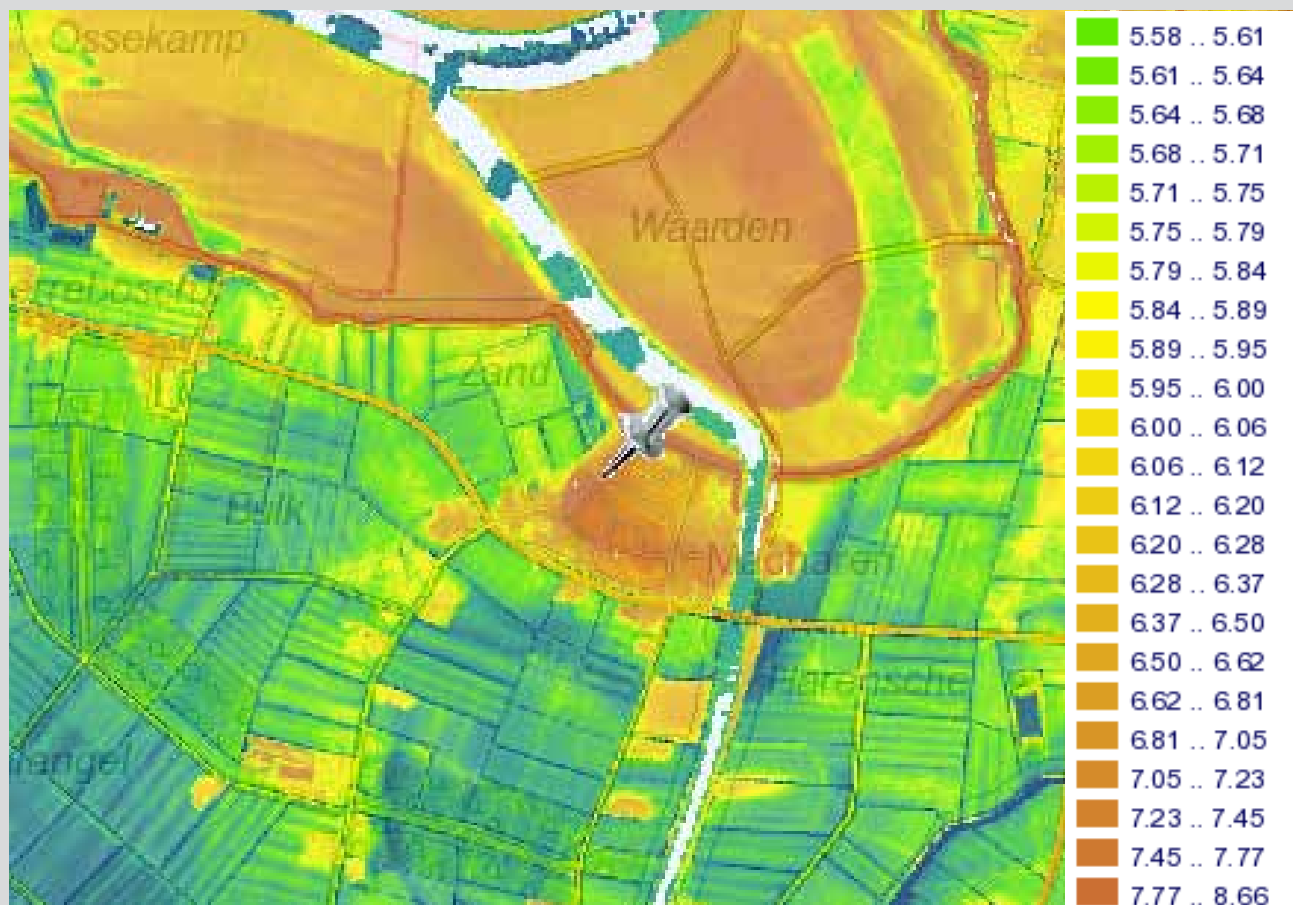
4.3 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) van 3 juli 1986 vormt de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Daarnaast regelt de wet wie verantwoordelijk is voor de verontreiniging en de financiële gevolgen ervan. De Woningwet bepaalt dat de gemeente alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet uitvoeren. Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen. Bureau NiPA heeft in opdracht van de heer E. Kersten een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie figuur 10 voor de boorpuntenkaart).. Het opgestelde rapport (10.12185) d.d. 31 januari 2011 maakt als losse bijlage deel uit van deze onderbouwing. Onderstaand volgt kort de conclusie en aanbevelingen uit het rapport.

Conclusies en aanbevelingen verkennend bodemonderzoek (NIPA 10.12185)

"Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Hoogstraat 13 te Marcharen, kadastraal bekend als gemeente Megen, sectie H, nummer 3, blijkt dat de bovengrond van de vaste bodem licht

Figuur 11: hoogtekaart (AHN)



Figuur 12: risicokaart



verontreinigd is met koper, lood, kwik en PAK. Deze aangetoonde verhoogde gehalten hangen hoogstwaarschijnlijk samen met de aanwezige bijmengingen. Zowel de boven- als ondergrond zijn niet noemenswaardig verontreinigd met barium en zink. In het grondwater zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. Op basis van deze resultaten dient de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4, in principe verworpen te worden. De gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen. De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is, ons inziens, niet zinvol. Tegen de toekomstige bestemmingsplanwijziging en de toekomstige bebouwing van de onderzoekslocatie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren. Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. Op basis van dit rapport kan de grond binnen de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Oss worden hergebruikt. Indien de grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden of dient de grond naar een daartoe erkende verwerker worden afgevoerd."

* De samenstelling van de bodem is niet belemmerend voor de voorgenomen verplaatsing van de woning.

4.4 Lucht

4.4.1 Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm, nu ook wel "Wet luchtkwaliteit" genoemd). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen.

In deze "Wet" is opgenomen dat indien aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering kunnen vormen voor de realisatie van een ruimtelijk project:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De EU heeft Nederland inmiddels derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend.

De verleende derogatie betekent dat:

- Nederland de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen ('IBM projecten') uit het NSL kan uitvoeren;
- De grens voor projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen wijzigt van 1% naar 3% van de jaargemiddelde grenswaarde (van 40 microgram/m³, en dus niet 3% van de tijdelijk verhoogde grenswaarden ten gevolge van derogatie)
- De huidige grenswaarden voor fijn stof per 2011 (in plaats van 2005) gelden, en grenswaarde voor NO₂ per 2015 (in plaats van 2010).
- Tot 2011 geldt tijdelijk voor fijnstof (PM₁₀) een jaargemiddelde van 48 microgram/m³ en een daggemiddelde van 75 microgram/m³,
- Tot 2015 geldt tijdelijk voor NO₂ een jaargemiddelde van 60 microgram/m³
- Beide grenswaarden mogen jaarlijks maximaal 35 keer worden overschreden.

Volgens de nieuwe Wet- en regelgeving leidt dit plan 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Volgens de Handreiking "Niet in betekenende mate bijdrage (NIBM)" hoeft er geen luchtkwaliteitsberekening gemaakt te worden indien een project geen gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft. Bijvoorbeeld als een project niet leidt tot (een toename van) verkeersbewegingen of (een toename van) relevante emissies.

* Voorliggend initiatief betreft het planologisch regelen van het verschuiven van het bouwvlak en de herbouw van een vrijstaande of twee woningen aaneen. Het voornemen leidt niet tot een toename van relevante emissies. Verder luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

Omgekeerde werking

De specifieke wetgeving over luchtkwaliteit is gericht op het voorkomen van overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen. De mate van blootstelling van bestemmingen, die voor luchtkwaliteit gevoelig zijn, speelt hierbij een ondergeschikte rol. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal echter ook afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging uiteraard wel een doorslaggevende rol. De wetgever lijkt in dit verband evenwel niet te pleiten voor een vergelijkbaar toetsingskader als bij de beoordeling van luchtkwaliteit. Immers, in het Besluit NIBM wordt hierover opgemerkt: "Bij de beoordeling aan de hand van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening gaat het vooral om de mate van blootstelling van toekomstige gebruikers van de projectlocatie in kwestie of van de omgeving daarvan, zoals bewoners. Een toetsing aan de grenswaarden is hierbij echter niet aan de orde."

Tegen de achtergrond van de inhoud van het huidige concept-Besluit gevoelige bestemmingen, lijkt de overheid met de bovenstaande passage vooral te doelen op het voorkomen van voor de volksgezondheid overduidelijk ongewenste knelpuntsituaties, zoals een zeer gevoelige bestemming (bijvoorbeeld een bejaardenhuis of school) binnen korte afstand van een rijks- of provinciale weg. Het niet opnemen van woningen als gevoelige bestemming wijst er op dat het rijksbeleid in principe uitgaat van een "stand-still" beginsel voor alle overige situaties. Immers alleen projecten die niet in betekenende mate bijdragen en specifieke projecten, waarvan middels onderzoek wordt aangetoond dat zij de luchtkwaliteit niet onevenredig belasten, voldoen aan het toetsingscriterium van de Wet luchtkwaliteit.

- * Er zijn geen provinciale of rijkswegen in de directe nabijheid van het plangebied. Ook is er geen sprake van dusdanige agrarische bedrijvigheid, die ten aanzien van luchtkwaliteit voor problemen zorgt. Geconstateerd wordt dat het project voldoet aan de eisen die worden gesteld aan een "goede ruimtelijke ordening" door zowel de gezondheidsraad als in het conceptbesluit "gevoelige bestemmingen". Voor het plangebied kan een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

4.5 Zonering omliggende bedrijven en functies

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid 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 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. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (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 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.

- * Het plangebied ligt in een woonomgeving. Rondom het plangebied liggen woningen, een dorps huis en verder af gelegen een lagere school. Dit geeft geen van allen overlast voor het plangebied. Aan de achterzijde grenst het diep uitlopende (75m) perceel aan sportvelden. De activiteiten op deze velden geven geen overlast voor de woningen in de Hoogstraat.
- * Er zijn geen milieuzoneringen die het plangebied raken. Een goed woon- en leefklimaat kan hierdoor gegarandeerd worden. Het voornemen is niet belemmerend voor de voortgang van omliggende maatschappelijke functies.

4.6 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Tijdens de productie, de opslag, gebruik en het transport kunnen zich calamiteiten voordoen waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit wil die risico's beperken. Het verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf 1 april 2004 bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met externe veiligheid. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Overheden moeten iedere verandering boven of onder deze waarde verantwoorden. Op grond van deze risico's heeft VROM veiligheidsafstanden bepaald.

- * Op de risicokaart is te zien dat er geen risicovolle bronnen in de nabijheid van het plangebied liggen (zie figuur 12).

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of een bedrijf moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en omgeving. Bureau NiPA heeft in opdracht van de heer E. Kersten de natuurwaarden in het gebied onderzocht. Het opgestelde rapport (11.12184) d.d. 28 januari 2011 maakt als losse bijlage deel uit van deze onderbouwing. Onderstaand volgt kort de conclusie en aanbevelingen uit het rapport.

Conclusies en aanbevelingen Quickscan NIPA

"NIPA heeft in opdracht van HSRO Stedenbouw en ruimtelijke ontwikkeling BV een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Hoogstraat 13 te Macharen in de gemeente Oss. De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging.

Bij de quickscan die is uitgevoerd aan de Hoogstraat 13 te Macharen, kadastraal bekend onder de gemeente Megen, sectie H, nummer 3, blijkt dat op de locatie geen beschermde soorten zijn waargenomen die een belemmering vormen voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

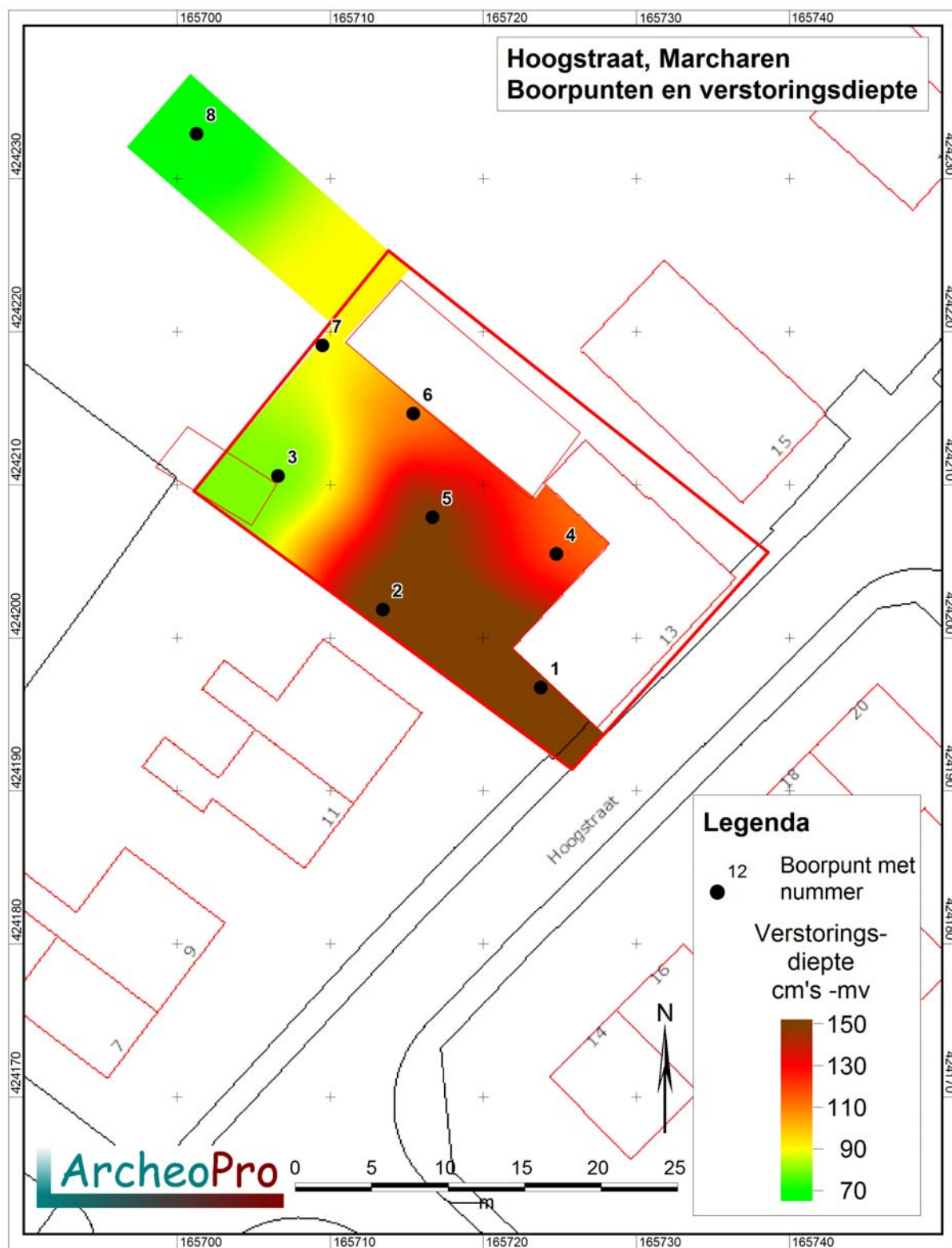
Op het perceel zijn wel enkele coniferen aanwezig die een mogelijke broedplaats voor vogels vormen. Niet uit te sluiten valt dat onder de dakpannen of in de coniferen vogels nestelen. Derhalve wordt aanbevolen met het lichten van de pannen en het rooien van de bomen en struiken buiten het broedseizoen aan te vangen. Het broedseizoen is van 15 maart t/m 15 juli.

Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, ons inziens, niet noodzakelijk geacht. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Bij de quickscan die is uitgevoerd aan de Hoogstraat 13 te Macharen, kadastraal bekend onder de gemeente Megen, sectie H, nummer 3, blijkt dat op de locatie geen beschermde soorten zijn waargenomen die een belemmering vormen voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

Op het perceel zijn wel enkele coniferen aanwezig die een mogelijke broedplaats voor vogels vormen. Niet uit te sluiten valt dat onder de dakpannen of in de coniferen vogels nestelen. Derhalve wordt aanbevolen met het lichten van de pannen en het rooien van de bomen en struiken buiten het broedseizoen aan te vangen. Het broedseizoen is van 15 maart t/m 15 juli.

Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, ons inziens, niet noodzakelijk geacht. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

- * Binnen het voornemen zijn geen ontheffingen nodig in het kader van de Flora- en faunawet.



Figuur 18: Boorpunten met verstoringsdiepten.

4.7 Cultuur en Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Dit verdrag is uitgewerkt in een wijziging van de Monumentenwet. 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Bureau ArcheoPro heeft in opdracht van de heer E. Kersten een archeologisch veld en bureauonderzoek uitgevoerd. Het opgestelde rapport (110009) d.d. 4 februari 2011 maakt als losse bijlage deel uit van deze onderbouwing. Onderstaand volgt kort de conclusie en aanbevelingen (beleidsadvies) uit het rapport.

Conclusies en aanbevelingen (beleidsadvies) ArcheoPro

"Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf de ijzertijd, de Romeinse tijd, de middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 8 boringen gezet met behulp van een zandguts. Uit het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied tot ruim een meter onder maaiveld verstoord is (zie figuur 13 voor de boorpuntenkaart). Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied, zijn de KNA-onderdelen 'Waardstelling en Beleidsadvies', in dit rapport niet nader uitgewerkt.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Oss, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder."

* .Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Verder archeologisch onderzoek wordt niet nodig geacht.

5. Motivatie

De heer E. Kersten is gekomen met een plan om een gedateerde woning in de bebouwde kom van Macharen te herontwikkelen. De bestaande woning aan de Hoogstraat 13 ligt zeer dicht langs de weg en geeft een ver-smalling in het straatbeeld. De vraag van de initiatiefnemer om het bouwvlak 8,5 m naar achteren te schuiven is goed inpasbaar. De bestaande situatie zal zowel ten aanzien van het straatbeeld, de verkeersveiligheid en de geluidbelasting op de voorgevel aanzienlijk verbeteren. Door te kiezen voor een verschuiving van 8,5 m sluit de rooilijn van de nieuwe bebouwing beter aan bij de bestaande rooilijnen van de panden 11, 11a, 17 en 19. Het monumentale pand Hoogstraat 15, wat nu 'ingeklemd' zit, komt vrij te liggen en daardoor meer tot zijn recht. Qua beeldkenmerken, materialisering en uitstraling zal voor de nieuwe bebouwing gezocht worden naar aansluiting bij de bestaande woningbouw.

De ruimtelijke impact van het herbouwen van de woning of twee woningen aaneen is beperkt. Beide invullingen maken gebruik van hetzelfde bouwvlak, waardoor er nauwelijks extra bebouwing wordt toegevoegd. Het planvoornemen is getoetst aan de diverse relevante beleidskaders. Er zijn, zoals in deze onderbouwing te lezen is, geen ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten naar voren gekomen die belemmerend zijn. Woningen en maatschappelijke functies in de omgeving worden niet beperkt in hun ontwikkeling, uitoefening van activiteiten of woongenot.

Het voornemen past binnen het beleid van provincie en gemeente. Er is geen strijd met het Rijksbeleid. De gemeente Oss is voornemens medewerking te verlenen aan het uitvoeren van het planvoornemen. Op de verbeelding van het in ontwerp zijnde bestemmingsplan 'Negen kernen-2012' zal het perceel op de in deze onderbouwing voorgestelde wijze worden weergegeven. Een nokhoogte van 9 meter en een goothoogte van 6 meter lijkt daarbij ruimtelijk voorstelbaar en niet onredelijk.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld. Alle kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal door de gemeente geen financieel risico worden gelopen. De gemeente Oss is niet betrokken bij de exploitatie of investeringen van het project. Exploitatiebijdragen of baatbelasting zijn niet aan de orde. Er wordt door de initiatiefnemer een planschade-verhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Oss.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Voordat bestemmingsplan 'Negen Kernen 2012', van de gemeente Oss rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente past daaraan voorafgaand haar eigen inspraakverordening toe.

Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

- ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de bekendmaking van onder meer de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad (artikel 3.8 Wro);
- vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad van Oss;
- ter inzagelegging van het bestemmingsplan met de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State.

Daarnaast vindt gedurende de procedure overleg plaats met het betrokken waterschap 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 geding zijn

7.2 Zienswijzen

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.



HOOGSTRAAT 1

6654 BA AFFERDERN (GLD)

WWW.HSRO.NL

INFO@HSRO.NL

TEL. 0487 - 542906

FAX. 0487 - 542905

Gemeente Oss
T.a.v. afdeling S/ROL 457482
De heer M. van Zutphen
Postbus 5
5340 BA Oss

GEMEENTE OSS							
Bestuur:	1731.212						
Bestuur:	457624						
Datum	24 OKT 2011						
Verlijpt.	SROL/M.v. Zutphen						
Bestuurder							
Kopie	B	S	1	2	3	4	5

kp

Betreft: Bestemmingsplan 9-Kernenplan / Hoogstraat 13

Oss, 21 oktober 2011

Geachte heer van Zutphen,

Op uw verzoek hierbij een terugkoppeling van een telefoongesprek wat ik vandaag had met Waterschap Aa en Maas.

Op hun advies garanderen wij dat wij een compenserende waterberging aan zullen leggen. Daar het op dit moment nog onduidelijk is of er enkel of dubbel gebouwd zal worden zullen wij ten tijde van de realisatie contact met het Waterschap of met de gemeente Oss opnemen om de manier waarop we de waterberging willen realiseren te bespreken.

We zullen sowieso de benedengrens van 15 mm p/m2 garanderen.

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Eric Kersten

CC: Waterschap Aa en Maas / Mw. M. van Dalen

Hoogstraat 13
5367 AA Macharen