

Bestemmingsplan Negen Kernen - 2012

Bijlage

Overlangel, Pastoor Blommaertstraat ong

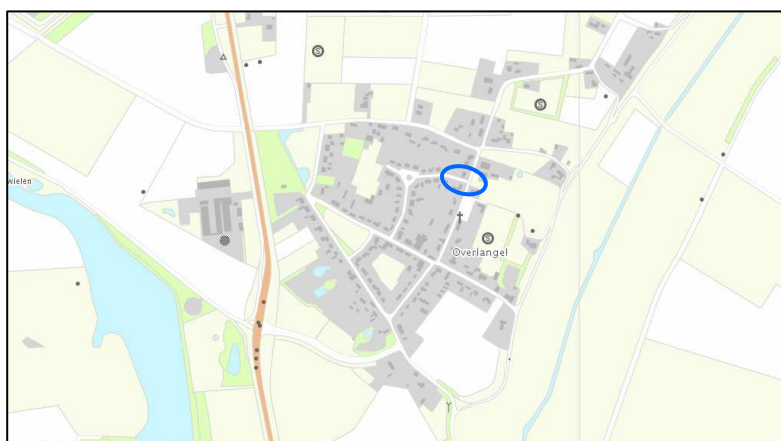


Ruimtelijke onderbouwing

Naam plan: *Bouw woning Pastoor Blommaertstraat (ong)*

Kadastrale gegevens: *Gemeente Ravenstein sectie E nummer 718 en sectie R nummer 944*

Verzoeker: *dhr. C.W.J. Selten, Kerkstraat 45 Overlangel*



April 2012

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Gebieds- en projectprofiel.....	3
2.1 Gebiedsprofiel.....	3
2.2 Projectprofiel.....	3
3. Beleidskader	3
3.1 Rijksbeleid	3
3.2 Provinciaal beleid.....	4
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	4
3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant.....	5
3.3 Gemeentelijk beleid.....	5
4. Relevante milieuaspecten	7
4.1 Bodem	7
4.2 Geur	7
4.3 Luchtkwaliteit.....	7
4.4 Geluid	8
5. Overige planologisch relevante aspecten	8
5.1 Milieuzonering	8
5.2 Cultuurhistorie / archeologie	8
5.3 Flora en Fauna	9
5.4 Verkeer en parkeren.....	9
5.5 Kabels en leidingen	9
5.6 Externe veiligheid	10
6. Waterparagraaf	10
7. Uitvoerbaarheid.....	11
8. Ruimtelijke procedure	11
9. Motivatie voor verlenen medewerking	11
9.1 Opsomming planologisch relevante aspecten	11
9.2 Eindafweging planologisch relevante aspecten.....	11

1. Inleiding

Op 17 januari 2004 heeft de firma Principian B.V. namens dhr. dhr. C.W.J. Selten een principeverzoek ingediend voor de bouw van een tweede woning op zijn perceel Kerkstraat 45 te Overlangel, kadastraal bekend gemeente Ravenstein, Sectie E, nummer 718 en sectie R nummer 944. De woning zal worden gebouwd aan de westzijde van het perceel, en zal worden georiënteerd op de Pastoor Blommaertstraat.

2. Gebieds- en projectprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de kern Overlangel. Overlangel is een dorp in de gemeente Oss met een besloten structuur, gelegen op een oeverwal. Bijzonder aan Overlangel is dat het in tegenstelling tot de andere dorpen in de gemeente langs de Maas niet op maar achter de dijk ligt. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit relatief kleine vrijstaande en halfvrijstaande woningen, op relatief kleine percelen. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de recente inbeboudingslocatie Asboom. Ten oosten de projectlocatie bevindt zich op korte afstand de rand van de kern Overlangel en iets verder de Maasdijk. Ten westen van Overlangel liggen de Dorpenweg en de Hertogswetering.

2.2 Projectprofiel

Het initiatief voorziet in de bouw van een tweede vrijstaande woning op het perceel, in de huidige achtertuin. Het perceel is circa 20 meter breed en 50 meter lang.

Het perceel zal worden gesplitst en worden afgescheiden door een dichte beplantingsstrook. Het nieuwe perceel zal een zodanige omvang hebben dat hier een vrijstaande woning op gerealiseerd kan worden. Deze woning wordt georiënteerd op de Pastoor Blommaertstraat en zal qua grootte en uitstraling aansluiten bij de overige bebouwing in de straat. De voorgevel van de woning zal op 3 meter van de straat worden komen te liggen. Dit sluit aan bij die afstand van de andere woningen in de Pastoor Blommaertstraat. De woning zal op minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens van Pastoor Blommaertstraat 1 worden opgericht om voldoende privacy te garanderen.

De massa is maximaal 10 meter breed en 8 meter diep, waardoor voldoende ruimte overblijft rond de woning voor tuin. De toegang tot het perceel wordt op dezelfde plek gesitueerd als de huidige inrit tot het bijgebouw om zo veel mogelijk hinder van inschijning van koplampen te voorkomen. De groenstrook aan de straatzijde van het perceel wordt gehandhaafd om het straatprofiel te continueren. Wijziging van het type beplanting is mogelijk zolang de bomen blijven staan.



3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte uit 2006 staan als beleidsopgaven vier doelen centraal. Dit zijn de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Door bundeling in steden en dorpen worden functies bij elkaar gebracht, waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. De voorkeursvolgorde voor bundeling is ten eerste binnen bestaand bebouwd

gebied, daarna aansluitend aan bestaand bebouwd gebied, en pas daarna in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Dit project voorziet in de bouw van een woning in bestaand stedelijk gebied. Dit inbreidingsproject past dan ook goed in de doelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid zoals verwoord in de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Het relevante provinciale beleid is vervat in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant en de daar uit voortvloeiende Verordening Ruimte Noord-Brabant.

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

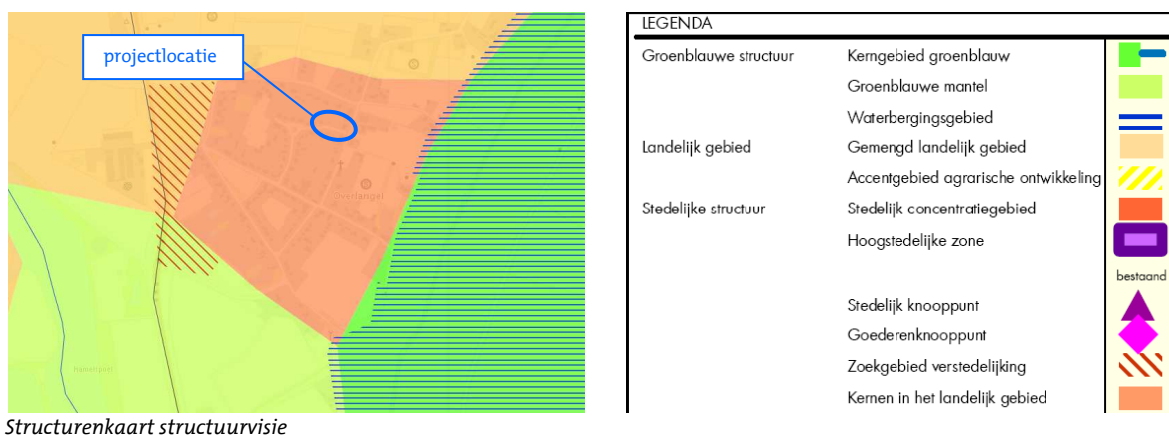
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Met het vaststellen van deze visie zijn de interimstructuurvisie en de uitwerkingsplannen als beleidskader komen te vervallen. De provincie kiest met deze structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling waarin de kernkwaliteiten van de provincie, conform de lagenbenadering (natuurlijke basis, ontginningslandschap, modern landschap) sturend zijn.

Het is volgens de provincie belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Stedelijke ontwikkelingen dienen qua maat en schaal te passen bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

De projectlocatie is gelegen binnen de stedelijke structuur, bestaande uit alle steden en dorpen in Noord-Brabant. Binnen deze structuur streeft de provincie naar:

- Concentratie van verstedelijking
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- Versterking van de economische kennisclusters



Structurenkaart structuurvisie

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie streeft naar zorgvuldig ruimtegebruik. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied.

De voorgestane realisatie van een vrijstaande woning past binnen het provinciale beleidskader van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Verordening Ruimte vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid en de ontwerp Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

De Verordening Ruimte fase 1, waarin ondermeer het verstedelijkingsbeleid en de zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd, is op 23 april 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Gelijk met de inwerkingtreding op 1 juni 2010 is de Paraplunota ruimtelijke ordening ingetrokken. Op 17 december 2010 is de Verordening Ruimte fase 2 vastgesteld, welke op 1 maart 2011 in werking is getreden. Deze fase 2 is een aanvulling op en gedeeltelijk ook een herziening van de Verordening ruimte fase 1. Ten behoeve van de leesbaarheid is de tekst geïntegreerd en is de indeling aangepast. Daarmee is de integrale versie van de verordening vastgesteld door Provinciale Staten.

Stedelijke ontwikkeling

In artikel 1.1 wordt stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: “nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.”

In hoofdstuk 3 is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling nader bepaald. De afbakening van het stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is opgenomen in de bij de verordening behorende kaart. Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat het gehele plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied. Artikel 3.2 van de Verordening Ruimte stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3.5 stelt vervolgens de nodige regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder die harde plancapaciteit wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- die wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De verantwoording van de realisatie van deze woning in relatie tot de regionale afspraken is opgenomen in paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan Negen Kernen – 2012, waarin deze verantwoording ten aanzien van alle mogelijk te realiseren woningen wordt gegeven.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan ‘Asboom’

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan Asboom van de voormalige gemeente Ravenstein. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden in 1992. De bestemming ter plaatse is ‘woondoeleinden in de klasse A’. In artikel 3 van het bestemmingsplan worden de voorschriften bij deze bestemming aangegeven. In artikel 3.A.1 is aangegeven dat woningen alleen mogen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. Op de geprojecteerde bouwlocatie ligt geen bebouwingsvlak. Het bestemmingsplan laat de bouw van deze tweede woning dan ook niet toe. Met deze onderbouwing wordt aangetoond dat afwijken van deze bepalingen naar een nieuw bestemmingsplan toe aanvaardbaar en passend is.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplankaart en legenda

3.3.2 Structuurvisie Oss 2020

In de Structuurvisie Oss 2020 wordt aangegeven dat aan de kernen in het landelijk gebied een toekomstrichting wordt geboden door levende dorpenclusters na te streven met oog voor de leefbaarheid en ontwikkelingsruimte. Onder condities is selectief bouwen in en bij de dorpen mogelijk. Het bouwprogramma voor de woningbouw in de gemeente Oss is afgestemd op het provinciaal beleid. Het uitgangspunt voor de structuurvisie Oss is leefbaarheid. Deze wordt versterkt door een toenemend draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven. De gemeente Oss kiest ervoor om voor Overlangel alleen ruimte te geven voor inbreiding en beheer. In dit bouwplan is sprake van inbreiding. In de structuurvisie wordt aangegeven dat de woningdifferentiatie wordt afgestemd op de vraag naar woningen uit de lokale gemeenschap. Dat betekent dat er een sterk accent wordt gelegd op woningen voor ouderen en voor jongeren. Dit sluit echter woningbouw in andere categorieën niet uit. De vrijstaande eengezinswoning waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld past daarom in de structuurvisie Oss 2020.

3.3.3 Woonvisie Oss

In dit document wordt aangegeven welke doelen de gemeente Oss zich heeft gesteld voor de woningbouw in Oss in de periode 2005-2020. Hierin wordt onder andere aangegeven dat woningbouw dient te worden geconcentreerd in de kernen Ravenstein, Herpen en Megen, waarbij kansen op woningbouw op inbreidingslocaties in de overige kleine dorpen worden benut. Daarnaast dienen voldoende woningen te worden gebouwd, en de juiste woningen te worden bouwen. Met het oog op voldoende woningen en de juiste woningen wordt gewezen op de bevolkingsprognose van de gemeente Oss. Nadruk dient te worden gelegd op de bouw voor jongeren / startende gezinnen, lage inkomensgroepen en ouderen. Het woningbouwprogramma van de gemeente Oss laat echter ook ruimte voor de bouw van een woning in deze prijsklasse. Daarnaast wordt een inbreidingslocatie in een van de kleine kernen benut. Vanuit het woningbouwbeleid van de gemeente Oss is de bouw van deze woning dan ook gewenst.

3.3.4. Dorpsplan Herpen

Behoud en versterking van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit zijn het kernthema in het dorpsplan Herpen. In het dorpsplan worden enkele (ruimtelijke) randvoorwaarden gegeven, waarbinnen vrijheid mogelijk is voor particuliere initiatieven. De kleine kernen mogen qua woningbouw niet op slot. Inbreiden moet mogelijk zijn mits het zorgvuldig gebeurt. Het dorpse en landelijke karakter van de kernen moeten worden behouden. Nadruk dient te worden gelegd op bouwen voor starters en ouderen. Door de stedenbouwkundige inpassing die in het projectprofiel is beschreven wordt het bouwplan goed ingepast in de structuur van het dorp. In de vorige paragraaf is al ingegaan op het bouwen in de gewenste woningbouwcategorieën.

4. Relevante milieuaspecten

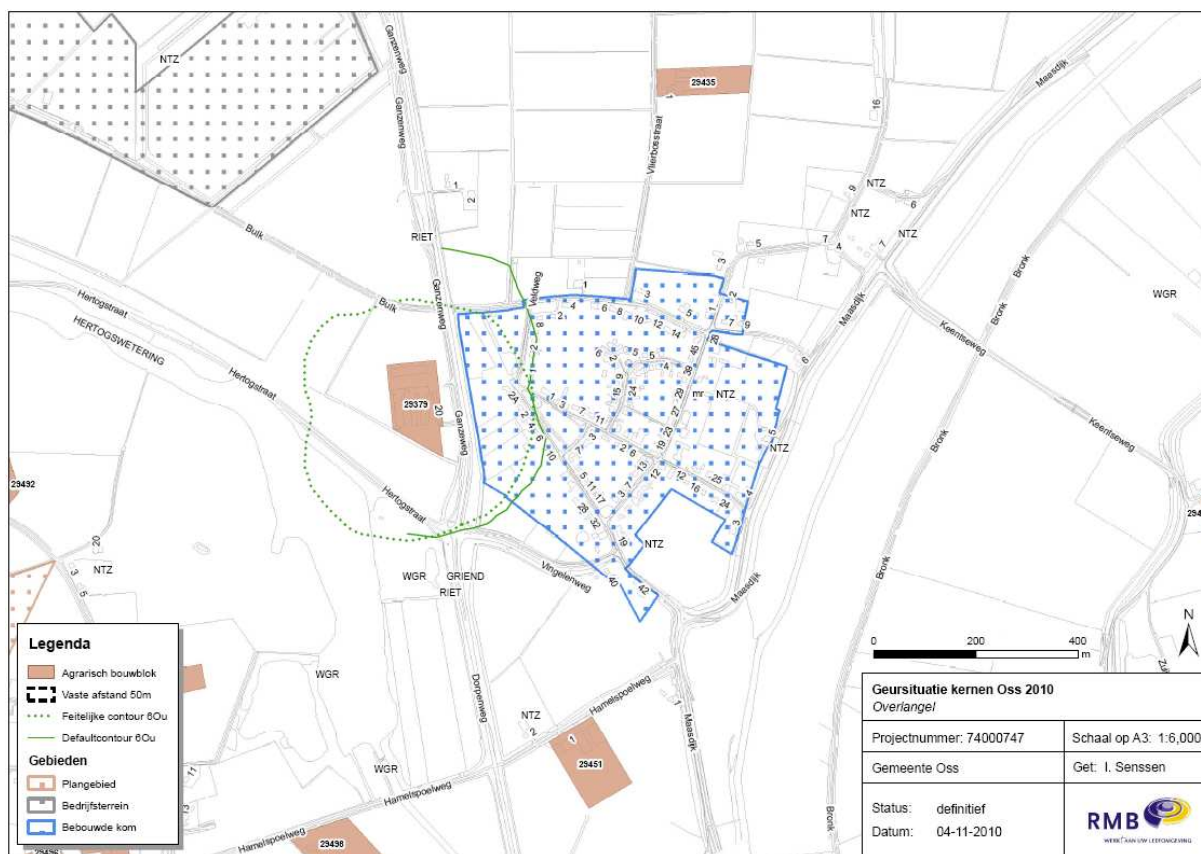
4.1 Bodem

De kwaliteit van de bodem dient zodanig te zijn dat deze geen belemmering oplevert voor de ter plaatse te realiseren bebouwing, in dit geval een woning. Hiertoe dient een historisch bodemonderzoek plaats te vinden conform NEN 5725. Een dergelijk historisch bodemonderzoek is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat Van het perceel Kerkstraat 45 in Overlangel, kadastraal bekend onder RVS sectie E, nr's 00718 en 00944, RD coördinaten X: 174.732 en Y: 420.940 geen relevante bodeminformatie bekend is. Het is ook niet bekend of op de locatie een of meerdere (ondergrondse) opslagtanks aanwezig zijn (geweest). Ook het historisch bodembestand en bodemloket geven geen aanvullende informatie.

Ten tijde van de bouwaanvraag dient een volledig veldonderzoek conform NEN 5740 te worden uitgevoerd.

4.2 Geur

Het RMB heeft eind 2010 de invloed van de in de nabijheid gelegen inrichtingen in beeld gebracht. Uit dat onderzoek blijkt dat de locatie aan de Pastoor Blommaertstraat buiten zowel de defaultcontour als de feitelijke contour van 6 Ou ligt. De geursituatie ter plaatse biedt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van een woning aan de Pastoor Blommaertstraat te Overlangel.



Figuur 2: geurcontouren in omgeving plangebied

4.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is van belang dat een project niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, noch dat de luchtkwaliteit ter plaatse zodanig slecht is dat een toename van het aantal mensen in het plangebied ongewenst is. In Nederland zijn hierbij vooral de concentratie van fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) van belang. Op 9 oktober 2007 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel voor wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd. De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' uit titel 5.2 vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In artikel 5.16 van de Wm is aangegeven dat van de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening onder andere gebruik kan worden gemaakt als een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof. In de AmvB 'Niet in Betekende Mate' wordt

aangegeven dat hiertoe een stof (in de interimperiode) een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 1% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. In de Regeling NIBM wordt verder aangegeven welke categorieën van gevallen in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Wanneer een project binnen een van deze categorieën valt hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden en mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Voor woningbouwlocaties geldt hierbij een grens van 500 woningen. De bouw van de enkele woning waar in dit project sprake van is draagt hiermee niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor wat betreft de luchtkwaliteit in de omgeving vermelden wij nog naar het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Asboom Overlangel 2008¹. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 30 woningen in de nabije omgeving van Kerkstraat 45 te Overlangel mogelijk. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de grenswaarden voor PM10 en NOx niet worden overschreden. Verder onderzoek naar de luchtkwaliteit op de projectlocatie is dan ook niet nodig.

Op basis van voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, weg – en railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de geluidsnormen plaatsvindt. Indien een planlocatie niet binnen de zone van een industrieterrein, weg of spoorweg ligt is toetsing van de geluidsbelasting niet noodzakelijk. In het kader van het aspect geluid vermelden wij dat het plangebied niet is gelegen binnen een 50 dB(A) zone van een industrieterrein. Het plangebied is eveneens niet gelegen in de zone van een spoorweg. De nabijgelegen Dorpenweg heeft twee rijbanen. De zone van deze weg (stedelijk gebied) is 200 meter. De planlocatie ligt op ongeveer 400 meter van de Dorpenweg. De planlocatie ligt hiermee niet binnen de geluidszone van de Dorpenweg. De overige wegen in het plangebied zijn aangewezen als verblijfsgebied (30 km zone) in het kader van het project Duurzaam Veilig van de voormalige gemeente Ravenstein. Aangezien de planlocatie niet gelegen is in een van de zones ligt die genoemd worden in de Wet geluidhinder is nader onderzoek naar geluidhinder niet noodzakelijk.

Geluid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. Overige planologisch relevante aspecten

5.1. Milieuzonering

Milieuzonering zorgt er van dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Milieuzonering is een van de aspecten van een 'goede ruimtelijke ordening'. In de nabijheid van het plangebied liggen twee agrarische bedrijven. Het betreft een varkenshouderij aan de Vlierbosstraat 1 en een pluimveehouderij aan de Ganzenweg 20. Voor wat betreft de varkenshouderij adviseert de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2007) een grootste afstand van 200 meter op basis van geur. Voor wat betreft de pluimveehouderij adviseert de VNG een grootste afstand van eveneens 200 meter op basis van geur. De planlocatie ligt op meer dan 200 meter van de genoemde bedrijven. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook niet gehinderd door aanwezige bedrijvigheid. Daarnaast wordt de aanwezige bedrijvigheid niet in haar bedrijfsvoering belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Cultuurhistorie / archeologie

De planlocatie is gelegen aan de rand van een gebied dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is aangewezen als een gebied met een redelijk hoge waardering op het gebied van historische stedenbouw. In de nabijheid ligt een rijksmonument, enkele MIP panden en enkele monumentale bomen. Door de hierboven beschreven stedenbouwkundige vormgeving zal de cultuurhistorische structuur van het dorp niet worden aangetast.

¹ Luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan Overlangel in de gemeente Oss, RMB, rapportnummer 75030381.RAP.061213-2, december 2006

De planlocatie is ook gelegen in een gebied dat op de Indicatie Kaart van Archeologische Waarden van de rijksdienst voor archeologie, cultuurhistorie en monumenten is aangeduid met een verwachtingswaarde hoog of middelhoog. Het dichtstbijzijnde archeologisch monument is gelegen op een afstand van vier kilometer. In de wijdere omgeving is de onderzoekslocatie 'Hertogswetering' gelegen. Deze is gelegen op een afstand van 600 meter. Voor de nabijgelegen woningbouwlocatie 'Asboom' is archeologisch proefsleuvenonderzoek verricht, waarbij archeologisch interessante vondsten zijn gedaan.

Het bouwplan voorziet in de bouw van een woning van maximaal 8x10 meter, exclusief eventuele bijgebouwen. De woning zal niet worden onderkelderd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 stelt een archeologisch onderzoek verplicht bij een verstoring die groter is dan 100 m². De realisatie van de woning inclusief eventuele bijgebouwen maakt een verstoring van meer dan 100 m² mogelijk. Uit het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd voor de nieuwbouwlocatie Asboom blijkt dat in de nabijheid archeologisch interessante vondsten zijn gedaan uit de prehistorie, uit de Romeinse tijd en uit de middeleeuwen. De archeologisch interessante laag ligt op deze naastgelegen locatie op ongeveer 50 tot 75 cm onder het maaiveld. De verstoring als gevolg van de aanleg van de woning zal dieper reiken dan 50 cm. Het is dan ook aannemelijk dat de archeologisch interessante laag wordt aangetast.

Om dit verder te onderzoeken is door RAAP Archeologisch Adviesbureau in januari 2011 een bureau/ en verkennend veldonderzoek uitgevoerd. Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en te verwachten archeologische waarden. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van die gespecificeerde archeologische verwachting en het toetsen van de bodemopbouw ten behoeve van de gaafheid. Het bureauonderzoek bevestigde de hiervoor beschreven hoge verwachtingswaarde. Met name voor overblijfselen uit de Bronstijd t/m de Middeleeuwen. Tijdens het veldonderzoek is echter gebleken dat de bodem volledig verstoord is. Tevens zijn er geen dateerbare archeologische indicatoren aangetroffen. Het volledige onderzoek is bijgevoegd.

Gezien de onderzoeksresultaten en de voorgenomen ingrepen in het plangebied is geconcludeerd dat bij de uitvoering hiervan geen archeologische waarden zullen worden verstoord. Op basis daarvan wordt aanbevolen om geen aanvullend archeologisch vooronderzoek te laten verrichten en het onderzoeksgebied vrij te geven. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

Op basis van het verrichte onderzoek kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen activiteit.

5.3 Flora en Fauna

De planlocatie is gelegen in de achtertuin van een perceel in bestaand stedelijk gebied. De aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten is niet aannemelijk door het gebruik als achtertuin, de geïsoleerde ligging, en het ontbreken van water en opgaande beplanting. In het flora en fauna onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan voor de nabijgelegen woningbouwlocatie 'Asboom'² zijn eveneens geen beschermde soorten aangetroffen.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen activiteit.

5.4 Verkeer en parkeren

Toevoeging van deze enkele woning leidt niet tot een merkbare toename van het aantal verkeersbewegingen in de omliggende straten. De realisatie van dit plan is dan ook niet bezwaarlijk. In de omgeving kan niet in het openbaar worden geparkeerd. Het gemeentelijk parkeerbeleid gaat in die gevallen uit van de realisatie van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de definitieve inrichting dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke parkeernormen.

5.5 Kabels en leidingen

De bouwlocatie is in eigendom van de initiatiefnemer van het bouwplan. Voor met het bouwrijp maken van de locatie kan worden begonnen zal een melding worden gedaan bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (Klic) ter bescherming van eventueel aanwezige kabels en leidingen.

² Aukema, R, 2007. Quickscan natuurwaarden nieuwbouwlocatie Overlangel. Vooronderzoek in het kader van de Flora en Faunawet. Natuurbalans – Limes Divergens BV, Nijmegen

5.6 Externe veiligheid

De kansen en belemmeringen op het gebied van externe veiligheid zijn voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan voor de locatie Asboom geïnventariseerd. In relatie tot het plangebied zijn de 'nabije' ligging van hogedrukaardgastransportleidingen en een aardgasverdeelstation én het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Dorpenweg van belang. De afstand tussen het plangebied en de hogedrukaardgastransportleidingen bedraagt meer dan 400 meter. Het aardgasverdeelstation ligt op meer dan 800 meter van het plangebied. Het plangebied ligt op grote afstand buiten het invloedsgebied van zowel de leidingen als het verdeelstation. De kortste afstand tussen de Dorpenweg en het plangebied bedraagt ca. 400 meter. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Dorpenweg is ter hoogte van Overlangel zeer beperkt. Dit traject van de Dorpenweg vervult namelijk alleen een functie voor het lokale verkeer. Het vervoer van gevaarlijke stoffen levert voor de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen op. Er wordt aan de wettelijke vereiste basisveiligheid voldaan. De externe veiligheid geeft geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woning.

6. Waterparagraaf

De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening schrijven voor dat in een ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishouding. Hiertoe dient in een ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf te worden opgenomen, waarbij wordt aangegeven hoe met waterhuishoudkundige relevante zaken wordt omgegaan.

6.1 Project- en gebiedsbeschrijving

Het project betreft een inbreiding binnen bestaand bebouwd gebied. Het omvat de splitsing van het perceel Kerkstraat 45 in Overlangel en de bouw van een woning in het gesplitste deel. Deze nieuw te bouwen woning is georiënteerd op de Pastoor Blommaerstraat. In dit deel van Overlangel is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Schoon hemelwater en vuil water worden hier niet gescheiden afgevoerd. In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater, bijvoorbeeld in de vorm van een waterloop, aanwezig.

De nieuwe woning is gesitueerd op een perceel van 400 m², de woning zelf leiden tot 80 m² aan verhard oppervlak. De totale verharde oppervlakte wordt op 200 m² geraamd.

Het maaiveld ligt op een hoogte van 7,5 m boven NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op zo'n 0,8 m onder maaiveld. De bodem bestaat uit zandgrond.

6.2 Waterhuishouding

Vuil water

Voor de afvoer van het vuil water wordt de woning aangesloten op de aanwezige gemengde riolering in de Pastoor Blommaertstraat. Deze riolering heeft hiertoe voldoende beschikbare capaciteit.

Schoon hemelwater

De hemelwaterafvoer van de nieuwe woning zal worden afgekoppeld. Zoals hiervoor beschreven is er geen oppervlaktewater aanwezig, daarom zal er ook geen hemelwater op worden afgevoerd.

Op het perceel een infiltratievoorziening van voldoende capaciteit te worden gerealiseerd. De bodemgesteldheid, de (hoogte)ligging van het perceel en gemiddelde hoogste grondwaterstand maken het perceel geschikt voor infiltratie. Voor de dimensionering van deze voorziening is gebruik gemaakt van de HNO-tool van het waterschap Aa en Maas. Met deze tool kan berekend worden wat de benodigde omvang van de bergende voorziening moet zijn om te voldoen aan het uitgangspunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn een brief van de initiatiefnemer en de resultaten van de HNO-tool gegeven. Uitkomst van de rekentool is dat in het projectgebied een berging van in totaal 10 m³ nodig is. De initiatiefnemer geeft aan de benodigde voorziening van 10 m³ als infiltratievoorzieningen te zullen realiseren op eigen terrein. De mogelijkheden zijn daartoe aanwezig.

Voor die enkele keer (in extreme situaties) dat de aanwezige infiltratievoorziening onvoldoende blijkt te zijn, zal het surplus aan hemelwater oppervlakkig richting gemeentegrond afvloeien en via het gemengde rioolstelsel worden afgevoerd. Langs het perceel is nog een onverharde berm, ingericht als plantsoen, aanwezig. Hier zal ook nog het nodige water kunnen infiltreren. Deze afvoer naar gemeentegrond is in overleg met de gemeente gerealiseerd.

Andere waterhuishoudkundige aspecten spelen hier geen rol.

Deze inrichting van de waterhuishouding past binnen de uitgangspunten van de gemeente Oss en het waterschap Aa en Maas. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7. Uitvoerbaarheid

De Wet op de Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat inzicht dient te bestaan in de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan. Aspecten die hier op van toepassing zijn, zijn de kans op planschadeverzoeken en de hoogte van de kosten van eventuele bodemsanering, de in stand houding van archeologische monumenten en de kosten van eventueel te verplaatsen leidingen. Het bouwplan betreft een particulier initiatief. De gronden zijn in eigendom van de verzoeker. Voor wat betreft het aspect planschade wordt met de gemeente een planschadeovereenkomst afgesloten.

Voor wat betreft de kosten van de bodemsanering en het in stand houden van eventuele archeologische monumenten vermelden wij dat de uitgevoerde onderzoeken hebben uitgewezen dat geen nader onderzoek nodig is. Er zijn dan ook geen buitensporige kosten verbonden aan het uitvoeren van dit plan. De marktwaarde van de te realiseren vrijstaande woning zal de bouwkosten bovendien overschrijden. De economische uitvoerbaarheid is dan ook verzekerd.

8. Ruimtelijke procedure

De firma Principian heeft namens dhr C. Selten per brief van 17 februari 2004 een verzoek ingediend bij de gemeente Oss voor de bouw van deze woning. Op 18 december 2007 heeft het college van Burgemeester en wethouders van Oss ingestemd met het voeren van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Later zijn de initiatiefnemer en de gemeente Oss overeengekomen de voorgestane ontwikkeling mee te nemen bij de eerstvolgende bestemmingsplanherziening. Dit vindt nu plaats in het kader van het bestemmingsplan Negen Kernen.

9. Motivatie voor verlenen medewerking

9.1 Opsomming planologisch relevante aspecten

Beleidskaders: Op alle overheidslagen wordt belang gehecht aan zuinig ruimtegebruik, waarbij wordt uitgegaan van bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is dient optimaal te worden gebruikt. Met deze ontwikkeling wordt aan deze inbreidingsgedachte invulling gegeven.

Ook voor wat betreft het overig beleid van de gemeente Oss, zoals het duurzaam bouwen, het dorpsplan Herpen, de Structuurvisie Oss 2020 en de visie op de woonopgave Oss valt dit bouwplan binnen de gestelde beleidsdoelen. De bouw van deze woning is niet voor een van de doelgroepen starters, lagere inkomensgroepen en ouderen bedoeld. Bouwen buiten deze woningbouwcategorie blijft eveneens nodig.

Milieuaspecten: Voor wat betreft de milieuaspecten vermelden wij dat uit het uitgevoerde bodemonderzoek geen belemmeringen blijken die realisatie van dit plan verhinderen. Voor wat betreft de overige milieuaspecten geur, geluid, luchtkwaliteit zijn eveneens geen belemmeringen gebleken.

Overige RO aspecten: Op de aspecten milieuzonering, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, kabels en leidingen en externe veiligheid zijn geen belemmeringen gebleken die realisatie van het plan verhinderen. Het waterschap heeft zich positief uitgelaten over dit plan. Het plan is economisch uitvoerbaar.

9.2 Eindafweging planologisch relevante aspecten

Het verlenen van medewerking aan de bouw van een woning op het perceel Kerkstraat 45 te Overlangel past binnen de relevante beleidskaders en is wenselijk met het oog op de inbreidingsgedachte uit het nationaal, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Er zijn geen belemmeringen die realisatie van dit plan verhinderen.

Aan de gemeente Oss,
T.a.v. : M van Zutphen, Drs. PLJ Schoneveld *
Uw kenmerk: S/ROL 457481
Datum: 11-11-2011
Onderwerp; bestemmingsplan 9- Kernenplan
Cc Waterschap Aa en Maas met kenmerk 2011/13950. Zaaknr. 2011/10078

(65)

GEMEENTE OSS									
Cod.nr.:	-1731.212								
Com.nr.:	45903.2								
Datum	15 NOV 2011								
Verblij/pl.	SROL / m.v. Zutphen								
Samensteller									
Kopie	B	S	1	2	3	4	5		

wp

Beste Dames en Heren,

In uw brief van 20-10-2011 verzocht u mij een (nieuwe) berekening aan te leveren volgens de HNO-tool. Dit ter vervanging van de in de eerder ingediende ruimtelijke onderbouwing, welke was gebaseerd op de 27 mm norm.

Ter compensatie een infiltratie / waterbergingsvoorziening te realiseren van in totaal 10m³ (in een T=10+10% neerslagsituatie). Vooralsnog ga ik ervan uit om dit te realiseren met een infiltratievoorziening. De voorziening wordt aangebracht boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand. Op basis van de bodemkaart is deze geschat op ca. 80cm beneden het huidige maaiveld.

Bijgevoegd treft u aan de volledige nieuwe berekening infiltratie van het hemelwater volgens de HNO-tool.

Met vriendelijke groet
C. Selten
Kerkstraat 45
5371PW Overlangel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project: Pastoor blommaertstraat ong Overlangel
 Contactpersoon initiatiefnemer: Dhr. C Selten
 Datum: 25-10-2011



**Waterschap
Aa en Maas**

Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	500	m²
Bestaand verhard oppervlak	0	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	200	m²
Netto te compenseren oppervlak	200	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	200	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaielveldniveau nieuw verhard oppervlak	0.0	m + NAP
GHG	-0.8	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	2.0	m
Talud voorziening (1:x)	2.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.6	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.7	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.8	m

Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.33	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.66	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	2	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	10	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	14	m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	5	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	2	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	14	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	2	m³
T=100 jaar	3	m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	17	m²
Berging bij T=10 jaar	10	m³
Berging bij T=100 jaar	14	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0	m³/uur

Berging 'tussen de stoepanden'

Berging bij T=100 jaar	2	m³
------------------------	---	----

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 073-61 566 66
 Fax: 073-61 566 00
<http://www.aanenmaas.nl>

Waterschap
 Aa en Maas
 Postbus 5049
 5201 GA 's-Hertogenbosch
 Pettelaarpark 70
 5216 PP 's-Hertogenbosch

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Toelichting



Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Opmerkingen

<geen>

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch