

Bestemmingsplan Negen Kernen - 2012

Bijlage

Deursen-Dennenburg, Rondestraat ong



Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het realiseren van een woning aan de Rondestraat ong. te Deursen



Opdrachtgever : De heer M. de Loijer

Projectnummer : 20101001

Datum : 11 januari 2011

Verhoeven Milieu- en Geluidadvies

Reinout van Valkenburgstraat 17
5371 ED Ravenstein
Tel: 06 - 1323 2226

KvK Den Bosch nr. 17209461
Rabobank nr. 14.31.25.990
BTW nr. NL15.04.88.233.B.01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Algemeen	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Situering en oppervlakte van het plangebied	3
Hoofdstuk 2: Gebieds- en projectprofiel	4
2.1 Ligging locatie.....	4
2.2 Gebiedsprofiel	5
2.3 Projectprofiel	7
2.4 Parkeren en ontsluiting	13
Hoofdstuk 3: Planologische en milieuaspecten.....	14
3.1 Wet Luchtkwaliteit (luchtkwaliteitseisen)	14
3.2 Wet Geluidhinder	14
3.3 Bedrijvigheid	15
3.4 Bodem	16
3.5 Waterhuishouding	16
3.6 Archeologie en cultuurhistorie	17
3.7 Flora en Fauna	18
Hoofdstuk 4: Financiële haalbaarheid, motivering	19
Bijlagen	
Bijlage I: Locatie plangebied	
Bijlage II: Stedenbouwkundige inpassing.....	
Bijlage III: Referenties dorpse architectuur	
Bijlage IV: Foto's omgeving.....	
Bijlage V: Archeologisch onderzoek S100311	

Hoofdstuk 1: Algemeen

1.1 Inleiding

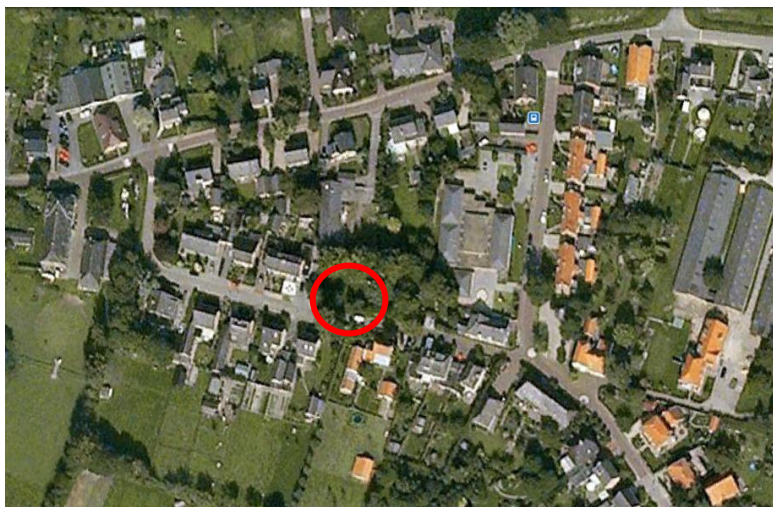
Het kadastrale perceel (Sectie D, nummer 1979) aan de Rondestraat ongenummerd, ofwel genoemd planlocatie Rondestraat 29b, te Deursen-Dennenburg is op dit moment een braakliggend terrein gelegen in het centrum van Deursen-Dennenburg. Op het naastgelegen perceel is recent een bijgebouw opgericht. De eigenaar van het braakliggende terrein heeft het voornemen om op het perceel een woning op te richten (inbreidingslocatie).

Het perceel heeft op dit moment de bestemming tuin. Van de zijde van de gemeente Oss is reeds aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor het bouwen van een woning op deze locatie. De gemeente heeft een strategische afweging gemaakt inzake dit verzoek. Het verzoek is getoetst op stedenbouwkundige inpasbaarheid, bijdrage aan de realisatie van gemeentelijke ruimtelijke doelstellingen en het volkshuisvestingsbeleid. Daarnaast is een quickscan gemaakt naar de milieuhygiënische belemmeringen, zoals geur en geluid. Op basis van bovenstaande heeft de gemeente geconcludeerd dat het verzoek aansluit bij de gemeentelijke beleidsdoelen en in principe medewerking willen verlenen aan uw verzoek tot de toevoeging van één woning op het perceel Rondestraat 29b. Dit betekent dat de initiatiefnemer bij de gemeente een goede ruimtelijke onderbouwing dient aan te leveren waaruit blijkt dat er geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Hiertoe is onderliggende rapportage opgesteld welke bevestigt dat er geen belemmeringen zijn. Tevens is aangegeven hoe de woning in samenhang met de omgeving kan worden ingepast op de locatie. In 2011 start de gemeente met de herziening van de bestemmingsplannen van 9 kernen, waaronder Deursen-Dennenburg. In deze bestemmingsplanherziening kan het verzoek worden meegenomen.

1.2 Situering en oppervlakte van het plangebied

Het plangebied is gelegen op het adres Rondestraat ongenummerd te Deursen-Dennenburg (gemeente Oss).

Het plangebied omvat het kadastrale perceel, gemeente Oss, sectie D, nummer 1979, en heeft een oppervlakte van 386 m². Binnen dit plangebied wordt een woonhuis met bijgebouw gerealiseerd. Een kadastrale overzichtskaart van de planlocatie is in bijlage I toegevoegd.

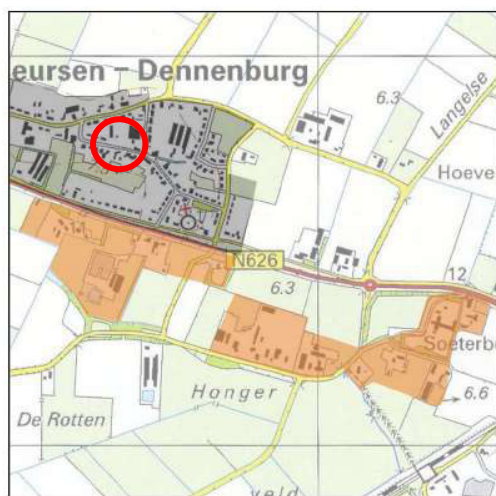


Figuur 1: Ligging plangebied Rondestraat 29b

Hoofdstuk 2: Gebieds- en projectprofiel

2.1 Ligging locatie

Het perceel Rondestraat 29b is gelegen in de huidige kern van het kerkdorp Deursen-Dennenburg gelegen ten westen van Ravenstein. Ten zuiden van de kern van Deursen-Dennenburg liggen een tweetal bebouwingsconcentraties. In noordelijke en zuidelijke richting loopt het gebied over in het landelijk gebied. In oostelijke richting grenst de bebouwingsconcentratie aan het stadje Ravenstein. Ten westen van Deursen-Dennenburg ligt de dorpskern Haren. Het landschap rondom Deursen-Dennenburg kenmerkt zich in grote lijnen als een polderlandschap. Ten zuiden van Deursen-Dennenburg ligt onder andere de Deursense kade die Oss en Berghem vroeger beschermde voor hoog water.



Figuur 2 Ligging locatie Rondestraat 29b in Deursen-Dennenburg

De kleine kern Deursen-Dennenburg kent een sterk dorps karakter met een variatie aan bebouwing. De kern is opgespannen tussen de Hoogstraat en de Laagstraat, de ventweg naast de doorgaande weg van Ravenstein naar Haren. Er is een variatie aan bebouwing in een vaak dorps- en landelijke stijl. Aan enkele straten is er sprake van een meer projectmatige bouw. De locatie ligt dicht tegen het centrale gedeelte van Deursen-Dennenburg met de school en de kerk. De Rondestraat loopt van oost naar west dwars door dit centrale deel van Deursen-Dennenburg.

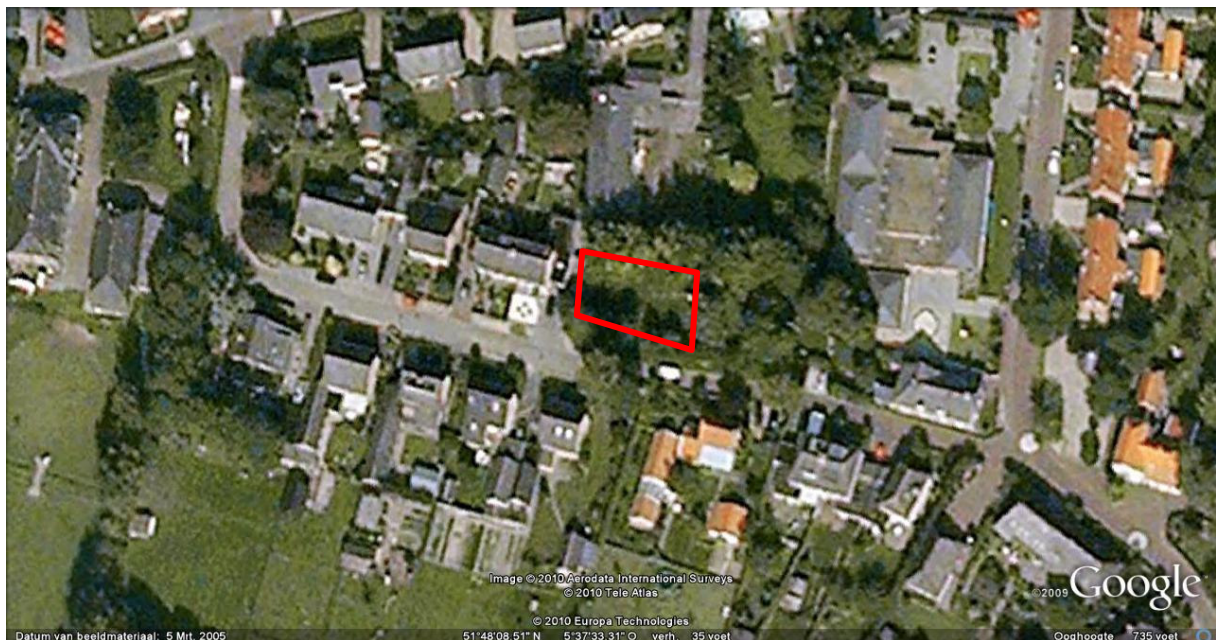
Van oorsprong lag de kern Deursen ten oosten van de locatie en de kern Dennenburg ten westen van de locatie. In de loop van de tijd zijn beide kernen naar elkaar toegegroeid. Het perceel Rondestraat 29b ligt precies op de overgang van Deursen naar Dennenburg. De ten westen van de locatie gelegen straat heeft dan ook een andere naam: de St. Rochusstraat.



Figuur 3 Ligging perceel aan de Rondestraat

2.2 Gebiedsprofiel

De locatie Rondestraat 29b ligt tegen het centrale deel van de kern Deursen-Dennenburg. Ten oosten van de locatie vinden we bebouwing met een meer landelijk en dorps karakter terwijl de bebouwing ten westen van de locatie aan de St. Rochusstraat een meer projectmatig karakter heeft. Alle bebouwing aan de Rondestraat en de St. Rochusstraat heeft echter een individueel karakter. De basisschool van Deursen-Dennenburg ligt in onmiddellijke nabijheid aan noordoostelijke zijde van de locatie. De nieuwe woning op het braakliggende terrein dient ingepast te worden tussen dit centrale sterk dorpsachtige en landelijke deel van Deursen-Dennenburg aan de Rondestraat en de St. Rochusstraat met bebouwing met een meer uniforme uitstraling ten westen van het perceel. Achter het perceel ligt een relatief groot gebouw op het achtergelegen perceel. Ongeveer ter plaatse van de beoogde locatie is er op de openbare weg middels een tweetal palen een knip gemaakt in de ontsluiting, zodat uitsluitend voet- en fietsverkeer een doorgang hebben. De kernen van Deursen-Dennenburg zijn dan ook niet verbonden voor autoverkeer via deze route.



Figuur 4: Ligging perceel aan de Rondestraat

Ruimtelijke karakteristiek

Gezien van oost naar west lopen de Rondestraat en de St. Rochusstraat dwars door de kern Deursen-Dennenburg. In de Rondestraat zitten een aantal lichte knikken waardoor het straatbeeld steeds wisselt. Dit draagt in hoge mate bij aan het dorps informele karakter. Het aanwezige groen is niet erg consistent maar wel is er overal in de Rondestraat groen aanwezig en beleefbaar in de vorm van verschillende soorten bomen, hagen en privétuinen. Het gedeelte van de Rondestraat gelegen tegen het centrum van Deursen-Dennenburg heeft dan ook een groene aanblik. Tevens loopt de straat in het gedeelte tussen het centrum van Deursen-Dennenburg en de St. Rochusstraat met een lichte knik wat het dorpsachtige karakter ondersteunt.

De bebouwing aan de gehele Rondestraat en de St. Rochusstraat heeft een sterk individueel karakter waarbij opvalt dat in de St. Rochusstraat de bebouwing streng in een rooilijn is gebouwd en allemaal in een gele baksteen is gemetseld. De woningen hebben een individueel karakter maar geven een projectmatig beeld van een gewone woonstraat die overal zou kunnen liggen. Hier is het dorpsachtige karakter dan ook even weg.

Dit wordt nog eens versterkt door de knip die is gelegd tussen de Rondestraat en de St. Rochusstraat waardoor het niet mogelijk is om het centrum van Deursen-Dennenburg vanuit het westen met de auto te bereiken. Vroeger lag hier een tuin en was het niet mogelijk om vanaf deze zijde het centrum van Deursen-Dennenburg te benaderen. De Sint Rochusstraat was toen ook voor voetgangers een doodlopende straat.



Figuur 5: Dorpsbeeld aan de oostzijde en ter plaatse van het perceel

Het te ontwikkelen perceel maakt onderdeel uit van een open groene ruimte waarin op dit moment aan de oostzijde een klein bijgebouw is gebouwd. Het te ontwikkelen perceel ligt aan de westzijde van deze open ruimte en grenst aan de eerste woning van de St. Rochusstraat. Het achter het perceel gelegen gebouw op het achterterrein naastgelegen kavel bepaalt samen met de ver naar voren gebouwde erfafscheiding van de eerste woning in het “woonstraatje”, de nieuw gebouwde hobbyruimte en tuinkamer en de naar achteren gelegen school het beeld aan de noordzijde van de Rondestraat. Aan de zuidzijde vormt een vrijstaande woning in landelijke stijl de overgang van het centrum van Deursen-Dennenburg en de St. Rochusstraat..



Figuur 6: Projectmatig beeld in de Sint Rochusstraat



Figuur 7: Dorpsbeeld in stappen vanuit de kern Deursen-Dennenburg

2.3 Projectprofiel



Figuur 8: Beeld van de locatie Rondestraat 29b

Het dorpse karakter en de specifieke karakteristiek van dit gedeelte van de Rondstraat vormen het uitgangspunt voor de ontwikkeling van een vrijstaande woning op het perceel aan de Rondstraat 29b. Dit betekent dat wordt uitgegaan van een woning met een sterk individueel karakter, een eigenzinnige situering die reageert op de lichte knik in het verloop van de straat waarbij het beeld van de groene haag met bomen aan de Rondstraat zo min mogelijk wordt gestoord.

De dorpsachtige sfeer van het centrum van Deursen-Dennenburg wordt met de realisatie van deze nieuwe woning verder in westelijke richting doorgezet en zorgt zo voor een overgang naar de meer projectmatige karakteristiek aan de St. Rochusstraat.



Figuur 10: Overgang van dorps naar “projectmatig”

De nieuw te realiseren woning vindt zijn oriëntatie evenwijdig aan het verloop van de Rondestraat en maakt daarmee een hoek ten opzichte van de bestaande woningen ten westen van het perceel in het zogenaamde woonstraatje (“projectmatige” woningen). De woning hoort bij de meer dorpsse zone en staat eigenzinnig op de eigen kavel en naar voren geschoven ten opzichte van de rooilijn van de naastgelegen woningen in het westelijk gedeelte van de Rondestraat.



Figuur 11: Dorps en los versus projectmatige rooilijn

In de uiteindelijke karakteristiek speelt de groene haag met bomen aan de voorzijde van het perceel een belangrijke rol. Samen met de relatief losse en dorpse wijze van situering van de woning op de kavel, met name de groene sfeer is belangrijk voor het dorpse karakter. Om de groene haag zo min mogelijk te doorsnijden en vanwege de knip in de openbare weg is er voor gekozen het perceel te ontsluiten vanaf de Rondestraat aan de oostzijde zodat aan de voorzijde een zo lang mogelijke aaneengesloten groenstrook met bomen en haag overblijft.



Figuur 12: Situering woning op perceel en ontsluiting vanaf westzijde

Situering woning op de kavel

Voor de exacte situering van de woning op de kavel is gekeken naar een tweetal varianten. Daarbij spelen eerder genoemde stedenbouwkundige principes maar ook zaken als privacy en bezonning en de afmetingen van het perceel een rol.

Variant 1:

De eerste variant gaat uit van een situering van de woning aan de westzijde van het perceel zodat er een grote oost tuin overblijft. Met bijgebouwen zoals een garage wordt in dat geval aan de westzijde in zekere zin aangesloten bij de reeds aanwezige bebouwing aan de St. Rochusstraat. De nieuwe woning ontnemt het zicht op het gebouw dat op het achtergelegen perceel staat. Nadelen van deze variant zijn dat de woning op het smalste deel van het perceel staat, dat er dus minder tuin achter de woning overblijft en het gebied direct achter en naast de woning 's middags en 's avonds minder zon krijgt. Daarnaast ligt de woning dicht bij de meer 'projectmatige' woningen aan de St. Rochusstraat, wat in stedenbouwkundige zin minder krachtig is. De achterliggende forse erfafscheiding en de woningen gebouwd in een sobere architectuur met gele stenen bepalen voor een deel het aanzicht van de woning.



Figuur 13: Variant 1 met woning aan westzijde van het perceel

Variant 2 (voorkeursvariant)

De tweede variant gaat uit van een situering van de woning aan de oostkant van het perceel. De woning vormt op deze manier samen met de schuin tegenover gelegen vrij nieuwe woning de overgang van de Rondestraat naar de St. Rochusstraat en staat iets meer los van de woningen aan de St. Rochusstraat. Op deze wijze ontstaat er een westelijke tuin en is er iets meer ruimte voor een tuin/terras achter de woning met meer privacy. Deze tuin ligt gunstig wat betreft de middag en avondzon. In deze variant ligt de inrit van kavel aan de oostkant van de woning wat aansluit bij de huidige verkeerssituatie.

In stedenbouwkundig opzicht wordt dan ook gekozen voor variant 2, zie ook de tekening stedenbouwkundige inpassing in bijlage II.



Figuur 14: Variant 2 met woning aan oostzijde van het perceel



Bouwvolume en architectuur

De kavel is relatief ondiep (15-18 meter) maar wel breed (circa 28 meter). Dit betekent dat voor het bouwvolume wordt uitgegaan van een woning die met de breedste zijde naar de weg ligt. Reeds eerder is aangegeven dat voor de ligging van de voorgevel aansluiting wordt gezocht bij het verloop van de straat. Om voldoende volume mogelijk te maken maar tegelijkertijd nog tuin achter de woning over te houden wordt uitgegaan van een hoofdbebouwing van 8 à 10 meter diep en 12 meter breed. Hoewel op de overgang van de dorpse Rondestraat naar de meer projectmatige St. Rochusstraat een woning in 1 à 1,5 laag met kap het beste aansluit bij de karakteristiek in de omgeving en de woning aan de overzijde is een woning in twee lagen met kap (herenhuisachtig type wat in veel dorpen te vinden is) niet onmogelijk. Voorgesteld wordt de ontsluiting en garage aan de oostzijde van het perceel te realiseren waarbij de garage zo veel mogelijk achter op het terrein dient te staan zodat het parkeren op eigen terrein kan plaatsvinden. Tevens levert dit enige privacy op voor naastgelegen perceel met het bijgebouw. Voor het maximum inhoud van de woning wordt voorgesteld om uit te gaan van 600 m³ (exclusief garage/bijgebouw).

Zoals al eerder is aangegeven wordt door middel van de stedenbouwkundige inpassing getracht de woning een sterk individueel karakter te geven. Ook in de architectuur zijn er mogelijkheden om aan te sluiten bij dit landelijke dorpsachtige karakter. Vanwege de mix aan woningtypes aan de Rondestraat wordt voorgesteld om enkele landelijke of dorpse stijlkenmerken in de woning op te nemen en met de materialen zo veel mogelijk aan te sluiten bij de omgeving (metselwerk). Een dorpse architectuur kenmerkt zich vaak door het gebruik van bepaalde specifieke details in het metselwerk of materiaal of in de vorm van een bijzondere entree of dakkapel. De locatie vraagt echter niet om een zeer formele architectuurstijl. Voorgesteld wordt om in de architectuur in ieder geval een keuze te maken voor enkele goed uitgewerkte details die verwijzen naar dorpse en landelijke architectuur. Het in zijn geheel optrekken van de woning is zeker mogelijk maar ook een eigentijdse invulling van een dorpse landelijke architectuur met enkele stijlkenmerken of details is mogelijk.

Vanuit het thema “dorpse losheid” dient in de architectuur gezocht te worden naar variatie en afwisseling. In de architectuur komt dit tot uiting in heldere hoofdvolumes met verbijzonderingen die het dorpse informele karakter ondersteunen die de individualiteit van de verschillende bouwblokken ondersteunen. Hoewel er teruggerepen wordt op een beeldentaal en architectuur uit het verleden is het echter wel belangrijk dat goed gerealiseerd wordt dat er nu gebouwd wordt, met de voor deze tijd geëigende materialen en vooral bouwwijze. Een eigen, voor deze locatie en een voor Deursen-Dennenburg kenmerkende karakteristiek zal bereikt kunnen worden door middel van een correlatie tussen het traditionele en het hedendaagse. Traditionele dorpsachtige architectuur mag maar een eigentijdse invulling van dorpse architectuur is mogelijk op deze locatie.

Wat betekent dit nu voor de nieuwe woning op perceel Rondestraat 29b ?

Een architectuur die informeel is, dorps, vertrouwt en enigszins romantisch, maar zeker noodzakelijkerwijs ouderwets; wel verzorgd, maar niet sober of schamel; rustig en beschaafd, maar zeker niet saai, geen decor, maar vooral met een knipoog naar het verleden passend bij de sfeer van Deursen- Dennenburg en met aandacht gebouwd.

Voorgesteld wordt een keuze te maken voor enkele kenmerkende details uit de dorpse architectuurstijl zoals die in bijlage III zijn weergegeven.

Onderstaand is een impressie van het mogelijk eindbeeld weergegeven:



2.4 Parkeren en ontsluiting

De locatie wordt op een plaats ontsloten, zoals reeds omschreven. De ontsluiting wordt gerealiseerd op de Rondestraat. Deze straat staat in verbinding met de belangrijkste ontsluitingswegen van het dorp. De ontsluiting van de locatie is goed.

Dit project betekent de toevoeging van een vrijstaande woning. Dit betekent dat er circa 5 à 6 verkeersbewegingen per etmaal op de Rondestraat bijkomen. Deze lichte toename is verkeerskundig aanvaardbaar. Verder is op het perceel voldoende parkeergelegenheid voor de eigen garage en eventueel woning, waardoor er geen parkeeroverlast voor derden zal ontstaan. De parkeerplaats(en) wordt op het eigen terrein gerealiseerd.

Hoofdstuk 3: Planologische en milieuaspecten

3.1 Wet Luchtkwaliteit (luchtkwaliteitseisen)

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd. Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden: Besluit 'Niet in betekenende mate', Regeling 'Niet in betekenende mate', Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007', Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

In de nieuwe wet- en regelgeving zijn de Europese normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dient aan deze normen c.q. criteria te voldoen. De planontwikkeling, te weten de realisatie van 1 woning, valt onder de criteria van het Besluit en de Regeling 'Niet In Betekenende Mate bijdragen'. Derhalve wordt er voldaan kan aan de luchtkwaliteitseisen.

Tevens is gelet op de situering van het perceel in een rustige woonomgeving het woon- en leefklimaat m.b.t. de luchtkwaliteit voldoende gewaarborgd.

3.2 Wet Geluidhinder

Verkeerslawaaï

Het te ontwikkelen plan betreft het oprichten van een woning. De plannen dienen conform de Wet geluidhinder (Wgh) getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde indien het plangebied binnen de zone van omliggende wegen, zoals weergegeven in artikel 74 Wgh, is gelegen. De omliggende wegen zijn de Sint Rochusstraat, Rondestraat en Hoogstraat, dit zijn 30 km/uur wegen en derhalve is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de akoestische situatie ten gevolge van wegverkeer nader bekeken. De woning wordt gepositioneerd aan het einde van de doodlopende wegen Sint Rochusstraat en Rondestraat. Dit zijn wegen met een zeer geringe verkeersintensiteit, uitsluitend omwonenden en bestemmingsverkeer is hier aanwezig. De Hoogstraat en doorgaande weg Rondestraat zijn wegen met de functie van dorpsontsluitingsweg. Echter gelet op de kleine dorpen en dus gering aantal huizen en inwoners zijn ook de verkeersintensiteiten op deze wegen niet dusdanig dat ze, mede gelet op de afstand van deze wegen tot het bouwblok van de nieuwe woning, de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB zullen overschrijden.

Conclusie: op de gevel van de nieuw te bouwen woning wordt de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder niet overschreden en is een hogere waarde aanvraag niet benodigd. Aan het wettelijke binnengeluidsniveau van 33 dB wordt ruimschoots voldaan. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de lage verkeersintensiteiten in de directe omgeving en de hiermee gepaard gaande te verwachten geluidsbelasting op het perceel waar de woning zal worden opgericht is een goed woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd. Dit behelst niet alleen de bebouwing van de woning maar ook de eventuele buitenruimten c.q. tuinen waar toekomstige bewoners kunnen verblijven.

Verkeerslawaaï is geen belemmering voor het realiseren van de woning in het plangebied.

3.3 Bedrijvigheid

VNG zonering: geur, stof, geluid en gevaar

In de omgeving zijn enkele bedrijven/inrichtingen gevestigd die een milieuzonering (hindercontour) conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben. Met name de basis- en kleuterschool met sportzaal gesitueerd op adres Rondestraat 31 is relevant. De afstand van perceel school tot het perceel van de nieuwe woning is 20 meter. De richtafstand op basis van de SBI-code 2008, te weten 852, 8531 scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, is 30 meter t.g.v. het milieuaspect geluid. Gelet op de situering van een hobbyruimte tussen beide percelen, de activiteiten van de school welke voornamelijk in pandig en aan de voorzijde van het schoolgebouw plaatsvinden, welke een geluidafschermende werking hebben, zal het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning zeer zeker acceptabel zijn.

De op te richten woning is niet de dichtstbijzijnde woning in de directe omgeving van de school, derhalve wordt de bedrijfsvoering van de school ook niet belemmerd door de toevoeging van deze nieuwe woning.

Conclusie: nabij de nieuwe woning zal geen hinder/overlast worden ondervonden zodat het woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd en de school zal niet in haar bedrijfsvoering worden belemmerd door de bouw van deze nieuwe woning.

Geur afkomstig van agrarische bedrijven (Wet geurhinder en veehouderijen)

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij dient het geuraspect te worden beoordeeld, te weten het vestigen van een geurgevoelig object (woning) mag de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmeren en het woon- en leefklimaat dient op de planlocatie te worden gewaarborgd. Er dient aan de voorwaarden van de Wet geurhinder en veehouderijen en het geurbeleid van de gemeente Oss (vastgesteld op 22 september 2008) voldaan te worden.

De door veehouderijen veroorzaakte geurbelasting op gevoelige objecten in de omgeving wordt uitgedrukt in odour units (ou). In de wet zijn normen voor de maximaal toelaatbare geurbelasting en afstandscriteria voor de afstand tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten opgenomen. De waarde voor de maximale geurbelasting op gevoelige objecten die door veehouderijen mag worden veroorzaakt is vastgesteld op 6,0 ou per m³ lucht voor de bebouwde kom van Deursen-Dennenburg. Het plangebied is midden in deze bebouwde kom gesitueerd.

In de omgeving zijn enkele agrarische bedrijven gesitueerd. Echter niet in de directe omgeving. De dichtstbijzijnde agrarische inrichting is gelegen op een afstand van circa 135 meter tot het bouwblok. Gelet op de ligging van de nieuwe woning in de dorpskern worden de omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering en wordt er voldaan aan de vaste afstandseisen. De bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven wordt niet belemmerd doordat er andere geurgevoelige objecten (woningen) tussen de agrarische bedrijven (bouwblok) en het plangebied zijn gelegen. De geurnorm geldt ook voor deze dichterbij gelegen woningen, derhalve wordt de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven al door deze dichterbij gelegen woningen beperkt. Het toevoegen van deze nieuwe woning gelegen tussen bestaande woningen en verder van de agrarische bedrijven af, belemmert de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven dus niet.

Voor onderliggend plan zijn geen agrarische bedrijven in de directe omgeving gelegen waarvan de invloed van dien aard is dat ze de bestemmingsplanwijziging negatief beïnvloeden. Dit is eveneens te herleiden uit de Gebiedsvisie 2007 van de gemeente Oss. Voor het agrarisch bedrijf aan de Dorpenweg 31 is een herontwikkeling gaande wat inhoudt dat de agrarische bedrijfsactiviteiten worden stopgezet en het perceel voor woningbouw wordt ingericht. Dit heeft tot gevolg dat de achtergrondconcentratie geur in de directe omgeving zal afnemen wat het woon- en leefklimaat in de dorpskern Deursen-Dennenburg ten goede komt. Het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning wordt, gelet op de bedrijfsactiviteiten gericht op geur van de agrarische bedrijven in de directe omgeving, gewaarborgd.

Externe Veiligheid

Inrichtingen Wet milieubeheer:

De beoogde locatie is niet gelegen binnen de risicocontouren (PR en GR) van inrichtingen, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) van toepassing is.

Transportroute gevaarlijke stoffen:

De beoogde locatie is niet gelegen in de nabijheid van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen gevaarlijke stoffen:

De beoogde locatie is niet gelegen in de directe nabijheid van een buisleiding waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en derhalve niet relevant.

Hoogspanningslijnen:

In de directe omgeving van het plangebied is geen hoogspanningslijn gelegen en derhalve niet relevant voor deze planontwikkeling.

Conclusie: Externe veiligheid is geen belemmering.

3.4 Bodem

Bij een bestemmingswijziging dient inzichtelijk te worden gemaakt of bodemverontreiniging de voorgenomen bestemmingswijziging in de weg staat (Besluit ruimtelijke ordening). Bij een bouwaanvraag moet worden aangetoond dat niet wordt gebouwd op verontreinigde grond.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Oss, de resultaten van het bodemonderzoek op naastgelegen perceel (verkennend bodemonderzoek Rondestraat 29a te Deursen, d.d. 23 juni 2008, voor de bouw van een hobby- en opslagruimte) en gelet op het huidige gebruik van het terrein/perceel te weten als tuin, is te concluderen dat de bodemkwaliteit de voorgenomen bestemmingsplanwijziging niet belemmert.

Een verkennend bodemonderzoek, op het gedeelte waar de woning met bijgebouwen wordt gebouwd, zal worden uitgevoerd als onderdeel van de bouwvergunning.

3.5 Waterhuishouding

Het opstellen van een waterparagraaf is wettelijk verplicht bij alle ruimtelijke plannen op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan.

De onderzoekslocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas.

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal afgevoerd worden naar het gemeentelijke riool (drukriool) onder de openbare weg. Dit zal gebeuren in overleg met de rioolbeheerder, te weten de gemeente Oss.

Hemelwater wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater en derhalve normaliter niet afgevoerd naar het gemeentelijk rioleringsstelsel. Hergebruik van hemelwater voor huishoudelijke doeleinden op een dergelijke kleine schaal is niet rendabel en wordt dan ook niet mogelijk geacht. Daarom wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. Hiertoe wordt binnen het eigen perceel een voorziening gerealiseerd, bijvoorbeeld via een vijver of infiltratiebedden, dat het hemelwater kan bergen. Het verhard oppervlak wordt circa 200 vierkante meter (woning, garage, oprit, terras, pad rondom huis). Voor de minimale berging dient uitgegaan te worden van een regenbui van 10 mm, oftewel dient de berging $10 \text{ mm} \times 200 \text{ m}^2$ is 2 m^3 te zijn.

Voor grotere regenbuien wordt een bovengrondse overloopvoorziening gerealiseerd zodat het hemelwater op de gemeentelijke riolering, via de straatkolken, uitkomt (oppervlaktevoorziening).

Bij de bouwvergunningaanvraag wordt ook de waterhuishouding getoetst. Derhalve vindt als onderdeel van een bouwvergunning een nadere detaillering van de wijze van infiltratievoorziening plaats.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

De Cultuurhistorische waardenkaart 2006 en de ontwerp kaart 2010 van de Provincie Noord-Brabant geven aan dat het plangebied is gelegen in een gebied waar de indicatieve archeologische waarden hoog zijn. Deze waarde hoog ofwel hoge trefkans vormt de aanleiding tot het uit laten voeren van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek archeologie. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte landschappelijke, historische en archeologische waarden.

Het doel van het karterend booronderzoek is het toetsen van het opgestelde verwachtingsmodel door de intactheid van de bodemopbouw vast te stellen en de eventueel aanwezig archeologische resten en/of vindplaatsen te inventariseren.

Door archeologisch onderzoeksbureau Synthegra BV is het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek) uitgevoerd. De rapportage S100311 d.d. 10 januari 2011 is in bijlage V toegevoegd.

De conclusie van dit onderzoek en de aanbevelingen zijn als volgt:

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht. De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

De gemeente Oss heeft middels een selectiebesluit dit advies onderschreven.

3.7 Flora en Fauna

De flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Het plangebied heeft als huidige functie privé-tuin en is al jaren als zodanig in gebruik. Voornamelijk bestaat het plangebied momenteel uit gras.

Uit de informatie uit het natuurloket (kaart 171-423) blijkt dat er 1 amfibieën en 23 watervogels zijn waargenomen. De ruimtelijke ingreep bestaat uit de realisatie van een woonhuis, direct tussen de bestaande bebouwing. Deze ingreep in de ruimte is minimaal. Het is niet te verwachten dat dit invloed zal hebben op de aanwezige flora en fauna. De flora en fauna zal voornamelijk te vinden zijn in de nabijgelegen beplanting, weilanden en de sloten, welke in hetzelfde kilometerhok zijn gelegen.

Er is geen ontheffing Flora en Faunawet benodigd.

Hoofdstuk 4: Financiële haalbaarheid, motivering

Het plan betreft de nieuwbouw van een woning welke, planologisch gezien, binnen afzienbare tijd in de herziening van de bestemmingsplannen dorpskern Deursen-Dennenburg zal worden opgenomen.

Het project is stedenbouwkundig aanvaardbaar in de directe omgeving, er zijn geen milieutechnische belemmeringen en er worden geen waarden aangetast.

De grond waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd is reeds in eigendom van de initiatiefnemers (particulier initiatief). Dit betekent dat er voor dit project geen grond van derden aangekocht hoeft te worden.

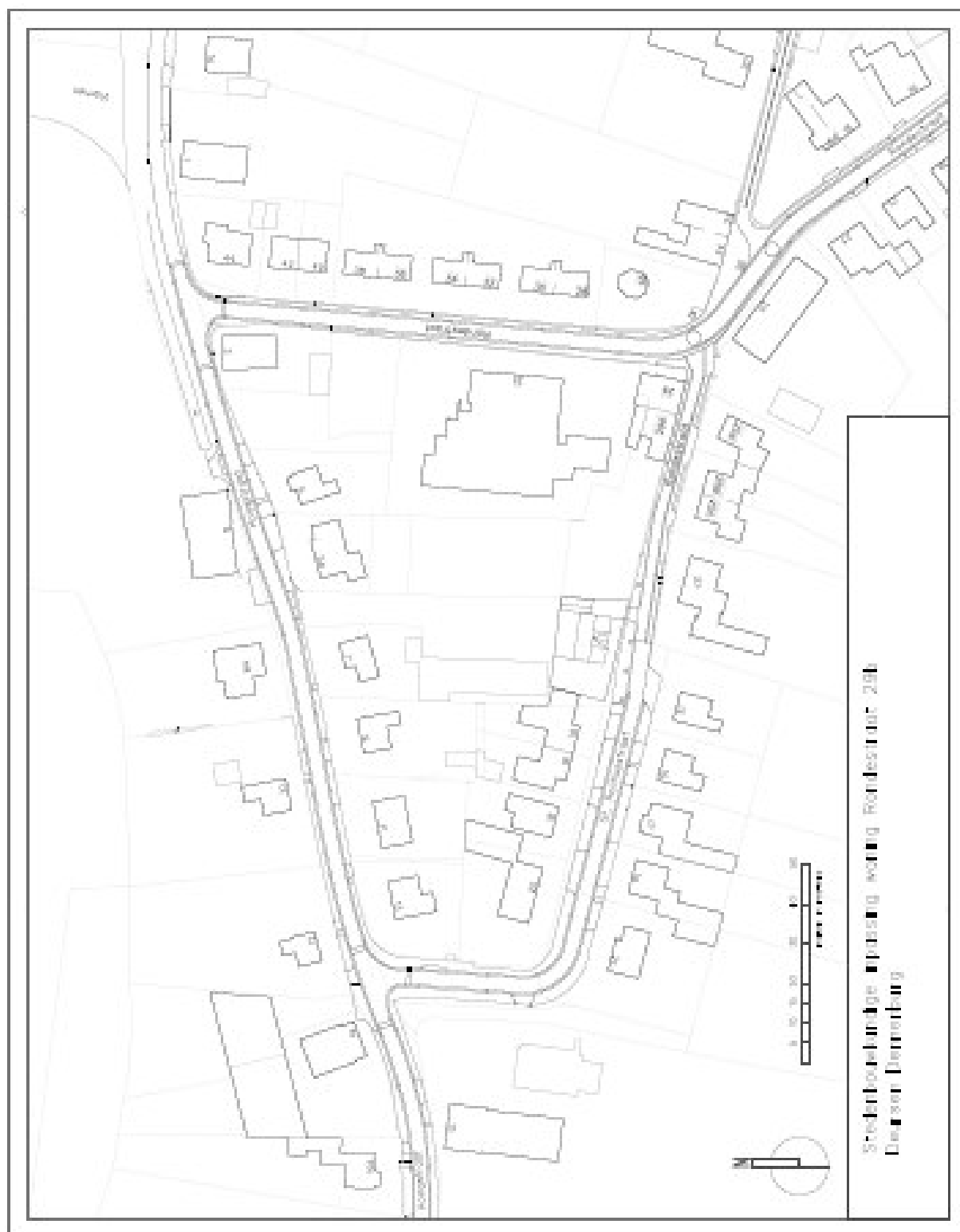
Alle kosten die voortvloeien uit dit project komen voor rekening van de initiatiefnemers. Het project is economisch uitvoerbaar te achten.

Bijlagen

Bijlage I: Locatie plangebied



Bijlage II: Stedenbouwkundige inpassing



Bijlage III: Referenties dorpse architectuur

Typologie architectuurbeeld



Boerderijtype:

- eenvoudige hoofdvorm
- plint
- verticale ramen
- soms opgemetselde kopgevel
- omkadering deur
- soms sierlijst

Typologie architectuurbeeld



Herenhuistype:

- samengestelde hoofdvorm
- soms plint
- verticale ramen
- extra aandacht entreepartij
- vertikale gevelassen
- rustig ritme raampartijen
- soms sierlijst



Typologie architectuurbeeld



Combinatie boerderij met herenhuis:

eenvoudige hoofdvorm
plint
verticale ramen
combinatie dakkapel voorgevel
omkadering deur
sierlijst (rijkdom)
symmetrie

Details architectuurbeeld



Dakkapellen:

vaak centraal in bouwblok
plaatsing op dakgoot

Details architectuurbeeld



Ornamenten:

plint
doorgetrokken kopgevels
lijst met ander metselwerk

Details architectuurbeeld



Ornamenten:

belijningen
ander mestelwerk
geglazuurde steen
gevelsteen
afwijkende kleur



effect zonlicht op geglaazuurde steen

Voorbeelden architectuurbeeld



Architectonische details



Basis



Plint



Omkadering entree en ramen



Gevelornament



Negges



Versiering, metselwerk, gevelstenen, sierlijst



Bijlage IV: Foto's omgeving





Bijlage V: Archeologisch onderzoek S100311

Gemeente Oss
RO Landelijk gebied
T.a.v. de heer M. van Zutphen
Postbus 5
5340 BA Oss

Verhoeven Milieu- & Geluidadvies
Reinout van Valkenburgstraat 17
5371 ED Ravenstein
Tel: 06 - 1323 2226

KvK Den Bosch nr. 17209461
Rabobank nr. 14.31.25.990
BTW nr. NL15.04.88.233.B.01

Ravenstein, 12 november 2011

Onderwerp: -Aanvullende informatie infiltratievoorziening t.b.v. ruimtelijke ontwikkeling Rondestraat ong te Deursen

Geachte heer Van Zutphen,

In het kader van de inspraak van Waterschap Aa en Maas op het voorontwerp Bestemmingsplan 9-kernen, betreffende de ruimtelijke onderbouwing van het bouwen van een woning op perceel Rondestraat ong. te Deursen, is deze brief met aanvullende informatie opgesteld. De inspraak stelt dat niet voldaan wordt aan het beleid van het Waterschap aangaande hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO).

Middels deze brief en de HNO-tool, zie bijlage, wordt aangetoond dat de planontwikkeling past binnen het beleid van het Waterschap. Uit de HNO-tool blijkt dat er een infiltratievoorziening van 9 m³ dient te worden gedimensioneerd. Deze kan worden aangelegd onder de inrit welke een oppervlakte van circa 36 m² heeft. Er is dus voldoende ruimte aanwezig om een infiltratievoorziening van 9 m³ te realiseren, de infiltratievoorziening kan hier dus makkelijk aangelegd / geborgd worden.

Er van uitgaande middels deze brief u voldoende te hebben geïnformeerd, zodat het plan Rondestraat ong. met het ontwerpbestemmingsplan 9-kernen ter inzage wordt gelegd.

Een kopie van deze brief is verzonden aan het Waterschap Aa en Maas, ter attentie van mevrouw M. van Dalen.

Met vriendelijke groet,

Verhoeven Milieu- en Geluidadvies
dhr. A.G. Verhoeven.

Bijlagen:

- HNO-tool Rondestraat ong. d.d. 31 oktober 2011

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied



Algemeen

Naam project: Woning Rondestraat ong Deursen
Contactpersoon initiatiefnemer: Ton Verhoeven
Datum: 31-10-2011

Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	386	m ²
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Nieuw totaal verhard oppervlak	200	m ²
Netto te compenseren oppervlak	200	m ²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	200	m ²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m ²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	8.5	m + NAP
GHG	7.3	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	0.87	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	0.87	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	1.74	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	2	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	9	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	12	m ³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	6	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	2	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	17	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	3	m ³
T=100 jaar	3	m ³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	16	m ²
Berging bij T=10 jaar	9	m ³
Berging bij T=100 jaar	12	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.1	m ³ /uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	1	m ³
------------------------	---	----------------

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

Mevr. M. van Dalen
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

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

Mevr. M. van Dalen
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

Collega

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
27 juni 2011	SLWE 0000	Richard Jansen	97 92
Onderwerp		Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Advies omtrent archeologisch onderzoek		-	-

Geachte Collega,

Project: nieuwbouw woning

Aanvrager: Verhoeven Milieu- en Geluidsadvies; Reinout van Valkenburgstraat 17; 5371 ED; Ravenstein

Locatie: Rondestraat 29B; Deursen-Dennenburg

A D V I E S

Volgens de wet Archeologische monumentenzorg (Wamz) als aanvulling op de Monumentenwet 1988 en het gemeentelijke archeologiebeleid *Behoud van het Verleden* en bijbehorende gemeentelijke archeologieverordening is een archeologisch onderzoeksrapport:

✓	nodig conform bovengestelde
	niet nodig, omdat het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bestaand bouwwerk
	niet nodig, omdat het desbetreffende bouwwerk en/of bouwwerkzaamheden de grond niet raakt
	niet nodig, omdat er voldoende bruikbare recente gegevens aanwezig zijn
	niet nodig, omdat de bodemverstoring onder de vrijstellingsgrenzen valt van het archeologiebeleid en –verordening van de Gemeente Oss
Toelichting: in het kader van ruimtelijke onderbouwing is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.	

SELECTIEBESLUIT

Op basis van een bureau- en karterend booronderzoek wordt voor het onderzochte plangebied het selectieadvies gegeven dat **geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk** is. Middels een **selectiebesluit** wordt dit advies door de Gemeente Oss geaccodeerd. De opdrachtgever heeft middels het laten uitvoeren van het onderzoek voldaan aan de archeologische verplichting conform het archeologiebeleid en –verordening van de gemeente.