

OMGEVINGSVERGUNNING

Hazenakkerstraat 8 - Oss

Ruimtelijke onderbouwing



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

| t.b.v. de realisatie van 1 grondgebonden vrijstaande woning
| Hazenakkerstraat 8 te Oss



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van de gemeente Oss.

d.d. 15 september 2021

Namens dezen,

Handwritten signature of Mr. Henri Vogel.

Mr. Henri Vogel.

Teamleider Vergunningen.

September 2020

Ruimtelijke Onderbouwing

voor het doorlopen van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het realiseren van 1 grondgebonden vrijstaande woning aan de Hazenakkerstraat 8 te Oss

<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 30 september 2020</i>
<i>Versie</i>	<i>: 1</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 18309/1</i>

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING	7
2.1	NATIONAAL	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	7
2.2	PROVINCIAAL	8
2.2.1	Omgevingsvisie en Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014.....	8
2.2.2	Interim omgevingsverordening	9
2.3	GEMEENTELIJK	10
2.3.1	Structuurvisie Oss 2020.....	10
2.3.2	Toekomstvisie Oss op weg naar 2020	10
2.4	CONCLUSIE RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING	11
3	STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING	12
3.1	BESTAANDE SITUATIE.....	12
3.2	BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	13
3.3	AFWEGING	14
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	WATER	17
4.1.1	Beleid.....	17
4.1.2	Watertoets	17
4.1.3	Waterhuishoudkundige situatie.....	18
4.1.4	Waterberging	18
4.1.5	Riolering	18
4.1.6	Waterkwaliteit.....	18
4.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	19
4.3	BODEM	19
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	20
4.5	GELUID	20
4.6	LUCHTKWALITEIT	21
4.7	NATUUR.....	22
4.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	23
4.8.1	Inleiding.....	23
4.8.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
5	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	25
5.1	MONUMENTEN / BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT	25

5.2	ARCHEOLOGIE	25
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	27
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	27
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	27
	OVERZICHT BIJLAGEN	28

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een locatie aan de Hazenakkerstraat 8 te Oss bestaat het voornemen om op de achterzijde van het betreffende perceel een grondgebonden vrijstaande woning te realiseren. De woning wordt gebouwd achter de bestaande woning Hazenakkerstraat 8 te Oss. De nieuwe woning zal worden ontsloten via de Cesar Francklaan.

Het ter plaatse geldende planologische regime biedt geen mogelijkheden voor de bouw van de woning. De gemeente is toch bereid om medewerking te verlenen aan de realisatie van dit plan.

Daarvoor dient wel een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden verleend. Middels het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning kan dan worden afgeweken van het planologische regime. Deze omgevingsvergunning dient een zogenaamde Goede Ruimtelijke Onderbouwing te bevatten (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo). Dit document wil daarin voorzien.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel is gelegen aan Hazenakkerstraat 8 te Oss (kadastraal bekend gemeente Oss, sectie C, nummer 6807 en 6808. Het perceel heeft een omvang van 1.035 m². Deze percelen zullen worden gesplitst zodat de projectlocatie ontstaat.

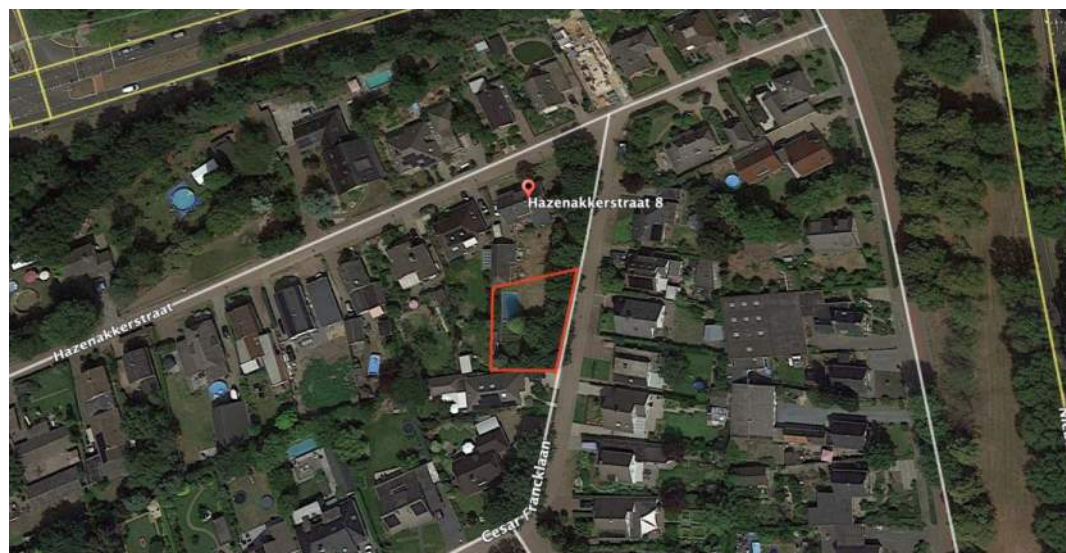


Fig. 1.1 Ligging plangebied

bron: Google Earth

De directe omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van vrijstaande woningen. In figuur 1.1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Planologische regime

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Ruwaard Oss 2010” en heeft hierbinnen de bestemming ‘Wonen – vrijstaand – 3’ en ‘Tuin’. Ter plaatse ligt echter geen bouwvlak. Dat betekent dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met de bij deze bestemming behorende gebruiks- en bouwregels. Zoals aangegeven kan middels het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning worden afgeweken van het planologische regime.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing van het plan. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 gaat in op het onderwerp archeologie en cultuurhistorie. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 6 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2 RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING

Dit hoofdstuk beschrijft het actuele algemene ruimtelijke (beleids)kader voor het betreffende plangebied. Ingegaan wordt op het relevante ruimtelijke beleid en de van toepassing zijnde regelgeving op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau.

2.1 Nationaal

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kader stellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

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

Bij de realisatie van de woning aan de Cesar Francklaan te Oss zijn er geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Conclusie

Aangezien het plan hier slechts 1 woning bevat, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2 Provinciaal

De provincie Noord-Brabant werkt eraan om op 1 januari 2021 klaar te zijn voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een Omgevingsvisie gemaakt en al haar regels voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

2.2.1 Omgevingsvisie en Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Met de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie wat betreft hoofdpogaven aan op de hoofdpogaven van het Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen, wat betreft de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie gaat uit van één basisopgave en 4 hoofdpogaven:

De basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De hoofdpogaven:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Het is van belang om in de toekomst te moeten samenwerken om de Brabantse omgevingskwaliteit te bewaken en door te ontwikkelen. Daarbij is de ruimtelijke ordening dienend aan maatschappelijke doelstellingen, of het nu gaat om het verkleinen van sociale verschillen, het verbeteren van de welvaart, of het gezonder, veiliger en duurzamer maken van de leefomgeving.

Voor wat betreft het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' zijn de uitgangspunten uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 nog steeds van belang. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant. Op de bij de structuurvisie behorende kaart wordt het plangebied aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Overeenkomstig het structuurvisiebeleid wordt in het stedelijk concentratiegebied (met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking) het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Daarbij is zuinig ruimtegebruik van groot belang: functiemenging, herstructurering en inbreiding vóór stedelijke uitbreidingen.

Conclusie

De realisatie van de vrijstaande woning aan de Cesar Francklaan te Oss past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. De projectlocatie is gelegen binnen het stedelijke gebied, waardoor extra verstedelijking in het buitengebied voorkomen wordt. Verder wordt met de realisatie van het plan geen locatiespecifieke kwaliteiten van het gebied aangetast.

2.2.2 Interim omgevingsverordening

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet heeft de provincie reeds een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving staan voortaan bij elkaar in de Interim omgevingsverordening. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

Het plangebied valt binnen het Concentratiegebied, met het thema 'Verstedelijking'. Binnen het stedelijk gebied zijn nieuwe stedelijk ontwikkelingen mogelijk.

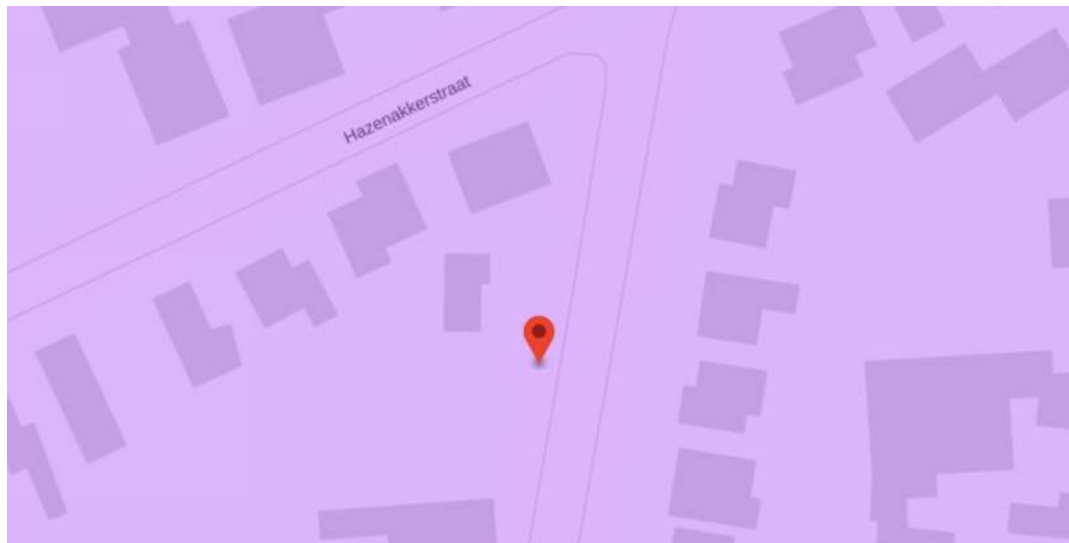


Fig. 2.1 Uitsnede kaart Interimverordening Ruimte (kaart: Stedelijke ontwikkeling)

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de woningen past binnen de provinciale Interim-omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk

2.3.1 Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015.

In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:

- het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de woonmilieus;
- het verhogen van de leefbaarheid in de wijken en de kernen;
- het voorzien in de woningbehoefte, met name voor ouderen en jongeren;
- het verhogen van de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus;
- het vasthouden van de huishoudens met de hogere inkomens.

Onderhavige ontwikkeling past in de structuurvisie. Voorzien wordt in een nieuwe woning die voldoet aan de huidige kwaliteits- en klimaateisen van deze tijd. De woning draagt bij aan het verhogen van de leefbaarheid in de betreffende wijk. Het type dat gebouwd wordt, gelijkvloers en ruim met passende buitenruimte, is bovendien geschikt voor ouderen.

2.3.2 Toekomstvisie Oss op weg naar 2020

De toekomstvisie 'Oss op weg naar 2020' (2004) is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling op de langere termijn. Voor het thema wonen wordt in de toekomstvisie geconcludeerd dat Oss een prettige woongemeente is. Met zijn variatie aan wijken en buurten, de verschillen in woonmilieus in de verschillende kernen, is er voor de meeste inwoners een goede woning te vinden. Op de langere termijn moet er meer aandacht zijn voor variatie, aansluitend bij de leefstijlen van de inwoners.

Aan de mogelijk te maken woningen is behoefte. Nadat de realisatie van deze woning planologisch mogelijk is gemaakt, zullen de woningen direct ontwikkeld en daarna bewoond gaan worden.

2.4 Conclusie ruimtelijke beleid en regelgeving

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het ruimtelijke beleid (en regelgeving) van de diverse overheden geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van de vrijstaande woning op het perceel aan de Cesar Francklaan te Oss.

3 STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING

Het bouwplan voor het perceel aan de Hazenakkerstraat 8 te Oss voorziet in de realisatie van 1 grondgebonden woning. Het betreffende perceel ligt binnen de bebouwde kom van Oss.

Het nieuwe voorliggende plan wijkt af van het vigerende planologische regime voor deze gronden. De stedenbouwkundige, kwalitatief-ruimtelijke en welstandstechnische aanvaardbaarheid van het bouwplan zal daarom nader moeten worden beoordeeld en onderbouwd.

3.1 Bestaande situatie

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het perceel Hazenakkerstraat 8 te Oss. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op de achterzijde van dit perceel. Vanwege de langgerekte vorm van het perceel, biedt het voldoende ruimte voor de realisatie van de woning.

Het betreffende perceel ligt op de hoek van de Hazenakkerstraat en de Cesar Francklaan. De nieuwe woning krijgt de ontsluiting aan de Cesar Francklaan.

De Cesar Francklaan is een relatief smalle straat, met veel groen aan beide kanten ervan. Aan de zijde van de projectlocatie staan enkele (niet-monumentale) bomen. Enkele van deze bomen zullen worden gekapt ten behoeve van de uitrit van de woning. Tevens zal er een lichtmast een aantal meter verplaatst moeten worden

De bebouwing aan deze straat bestaat enkel uit vrijstaande woningen, veelal bestaande uit 1 bouwlaag met een kap.



Fig. 3.1 Aanzicht Cesar Francklaan (projectlocatie rechts)

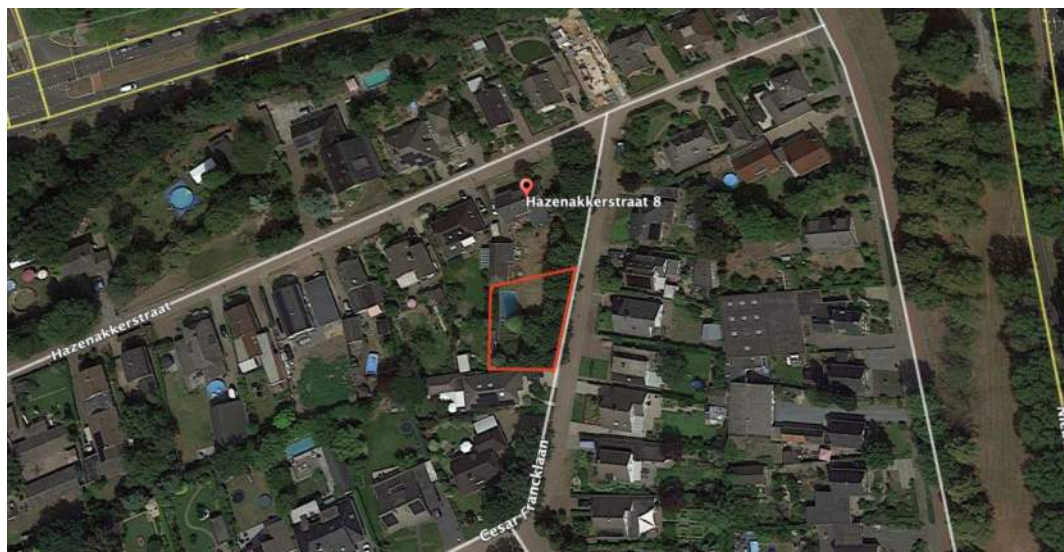


Fig. 3.2 Projectlocatie aan de Cesar Francklaan

3.2 Beschrijving van het plan

Inhoud plan

Het plan ziet op de realisatie van een vrijstaande eengezinswoning, bestaande uit één bouwlaag met een kap. Tevens wordt de woning voorzien van een keldergarage.

Ontwerp

Het ontwerp van de nieuw te bouwen woning sluit aan op de bovenbeschreven stedenbouwkundige omgeving. De goot- en nokhoogte van de woning bedragen bijna 3 meter en 7,5 meter, en sluit daarmee goed aan op de omliggende woningen. Het ontwerp is ingetogen, maar door de gekozen materialen (waaronder houtelementen) heeft de woning wel een eigentijds voorkomen.

De opdrachtgever wenst een levensloopbestendige woning te realiseren. Het complete woonprogramma bevindt zich dan ook op de begane grond. Op de verdieping zijn nog slaapkamers gesitueerd. Doordat het hele woonprogramma zich op de begane grond bevindt, ontstaat er een behoorlijk bebouwd oppervlak, maar er blijft nog voldoende ruimte over voor een tuin. Ook blijft de bebouwing voldoende verwijderd van de erfgrenzen.

Inrit

De huidige inrit is aan de linkerkzijde van de kavel gelegen. De ontsluiting vindt plaats aan de Cesar Francklaan.

Groen

Voor het verplaatsen van de inrit zal de groenstrook aan de voorzijde van de woning aangepast moeten worden. Deze begroeiing is echter kleinschalig en eenvoudig her in te richten.

Parkeren

Er zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd en er is nog ruimte voor een derde auto in de garage. Er is dus voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (zie ook figuur 3.3).

3.3 Afweging

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op bestaande bebouwing. Het nieuwbouwplan wordt daarom kwalitatief-ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd.

Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is tevens gekeken of het plan verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover wordt opgemerkt dat de afstand van de nieuwe woning tot de erfgrans van de woning aan de Cesar Francklaan 3 aan zo'n 6 meter bedraagt. De afstand tot de overige woningen in de directe omgeving is groter.

Deze afstanden worden in een stedelijke omgeving als gebruikelijk aangemerkt. De belangen van omwonenden worden hiermee niet op onaanvaardbare wijze aangetast.

Ten slotte wordt opgemerkt dat bij de realisatie van dit bouwplan de regels uit het (privaatrechtelijke) burendrecht zullen worden gerespecteerd en ook kunnen worden gerespecteerd.

Gelet op het voorgaande heeft het plan geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de direct-omwonenden van de nieuwe woning.

Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op bestaande bebouwing en daarmee in een kwalitatief-ruimtelijke verbetering voor dit gedeelte van Oss (daarbij zij tevens verwezen naar onderstaande tekeningen).



Fig. 3.3 Situering nieuwbouw



Fig. 3.4 Oostgevel en noordgevel nieuwbouw

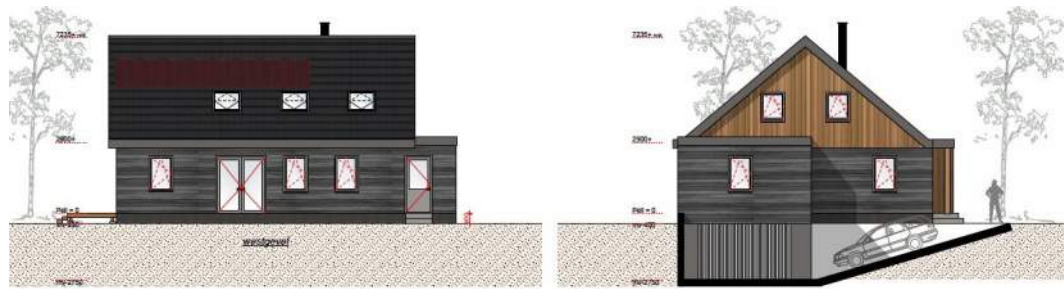


Fig. 3.5 Westgevel en zuidgevel

4 MILIEU- en OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven voor het bouwplan aan de Hazenakkerstraat 8 te Oss.

4.1 Water

4.1.1 Beleid

Waterbeheerplan 2016-2021 Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2016-2021 staat beschreven voor welke opgaven we staan (zoals de klimaatverandering), welke doelen we willen bereiken, hoe we dat doen en met welke partners. Dat zijn bijvoorbeeld gemeenten, industriële en agrarische ondernemers, natuurverenigingen, de provincie, het Rijk en inwoners. Waterveiligheid en waterkwaliteit zijn twee belangrijke onderwerpen uit het Waterbeheerplan 2016-2021.

Plan Watertaken gemeente Oss (2012)

De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het “verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan” (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGRP een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van de waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit.

4.1.2 Watertoets

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat ruimtelijke plannen en besluiten een watertoets wordt uitgevoerd. De watertoets verplicht bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die invloed hebben op de waterhuishouding, te toetsen in hoeverre bij de planvorming rekening wordt gehouden met water. In de plannen dient rekening gehouden te worden met:

- het reserveren van voldoende ruimte voor water (door berging, infiltratie, aan- en afvoer);
- aandacht voor effecten op de waterkwaliteit (lozingen, uitlogende bouwmaterialen etc.);
- aandacht voor veiligheid tegen overstroming (waterkeringen, bouwen in uiterwaarden etc.);
- aandacht voor het grondwater (zowel kwaliteit als kwantiteit).

Bij de watertoets is eveneens gebruik gemaakt van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl), van het waterschap Aa en Maas. Daaruit blijkt dat de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 2.000 m² is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. De verwachting is dan ook dat het waterschap akkoord zal kunnen gaan met het bouwplan.

4.1.3 Waterhuishoudkundige situatie

Uit de hieronder opgenomen leggerkaart van het waterschap Aa en Maas blijkt dat de locatie niet in de buurt van een relevante waterkering / watergang is gelegen. Het is dan ook niet noodzakelijk een watervergunning aan te vragen.



Fig. 4.1 Uitsnede legger Waterschap (projectlocatie: rode pijl)

4.1.4 Waterberging

Op 3 maart 2015 is de Brabant Keur van kracht geworden, een gezamenlijke Keur voor de drie Brabantse waterschappen: Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta. De Keur verbiedt de afvoer van neerslag door toename van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam. Artikel 15 van de Algemene Regels Keur verleent vrijstelling op dit verbod bij een verhardingstoename tot maximaal 2.000 m². Hier is sprake van een toename van de verharding, van ongeveer 150 m². Dat betekent dat het realiseren van compensatie (waterberging) is niet nodig.

4.1.5 Riolering

De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringssysteem voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

4.1.6 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuילende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er uit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig project.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake is van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies, en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden duurzaam kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel zijn, wordt aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure ('Bedrijven en milieuzonering').

Voor wat betreft de projectlocatie wordt geconstateerd dat er in de directe omgeving geen milieubelastende (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden.

Kortom: met onderhavig plan worden geen milieubelastende functies toegevoegd. Tevens brengt het plan geen beperkingen met zich mee voor de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen (bedrijfs)functies.

4.3 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

Planspecifiek

Om een actueel beeld te krijgen van de bodemkwaliteit ter plaatse is door Bakker Milieuadviezen Waalwijk (*Verkennd bodemonderzoek Hazenakkerstraat 8 te Oss, augustus 2018*, zie bijlage I) een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd. Bakker Milieuadviezen komt tot de volgende conclusies:

- De bovengrond is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket
- De ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket
- Het grondwater is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN-5740-pakket

Bakker Milieuadviezen komt tot de conclusie dat op grond van de resultaten van het bodemonderzoek de bodemkwaliteit geen enkele belemmering vormt voor de nieuwbouw van een woning op het zuidelijke terreindeel.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven.

Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (hiertoe worden onder andere woningen gerekend) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen. Dat betekent dat er ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen realisatie van de woning.

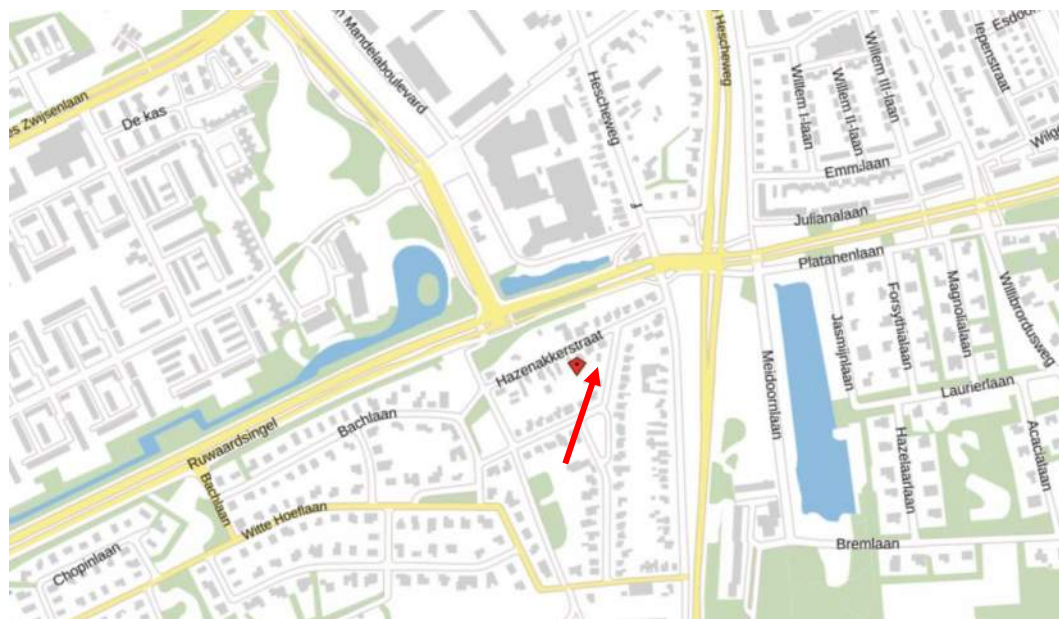


Fig. 4.1 Risicokaart (projectlocatie: zie rode pijl)

4.5 Geluid

Voor de planologische inpassing van dit plan dient te worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. In dit geval is wegverkeerslawaai van belang.

De woning ligt in de geluidszone van de Julianasingel en de Nieuwe Hescheweg. De Hazenakkerstraat en ook de Cesar Francklaan betreffen echter 30-km-zones. Ingevolge de Wet geluidhinder behoeven 30-km-zones niet onderzocht te worden voor wat betreft de

geluidsbelasting. Wel dient ten aanzien van 30-km-zones beoordeeld te worden of ter plaatse van het bouwplan sprake is van een zogenoemd 'goed woon- en leefklimaat'.

Voor wat betreft de Julianasingel en de Nieuwe Hescheweg kan worden opgemerkt dat de verwachting is dat de geluidsbelasting van deze wegen ter plaatse van de nieuwe woning ruim onder de voorkeursgrenswaarde zal blijven, vanwege het afscherpende effect van de tussengelegen bebouwing.

De meeste geluidsbelasting vanwege wegverkeer zal afkomstig zijn van de Cesar Francklaan. Gelet op het feit dat het aantal verkeersbewegingen op deze laan zeer beperkt is (de laan fungeert immers enkel als buurtontsluitingsweg), kan er redelijkerwijs van worden uitgegaan dat de geluidsbelasting op de nieuwe woning uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar zal zijn.

Planspecifiek

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

4.6 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. *er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;*
- b. *de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;*
- c. *het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;*
- d. *de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).*

Een uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is een toets aan de grenswaarden niet nodig. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend plan bevat slechts 1 woning. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd (op grond van artikel 5.16 lid c Wet milieubeheer).

Wat betreft de bestaande luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. Uit de tool Monitoring NSL 2019 blijkt dat ter plaatse van de planlocatie ruimschoots onder de toegestane concentraties wordt gebleven (NO₂ 20 µg/m³ en PM₁₀ 19 µg/m³ (norm is 35 µg/m³), met maximaal 9 overschrijdingsdagen (norm is 35 dagen)).

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit bestaat er gelet op het voorgaande geen belemmering.

4.7 Natuur

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Planspecifiek

Door Ecoresult is een natuurtoets uitgevoerd (Memo onderzoeksresultaten quickscan flora en fauna Hazenakkerstraat 8, Oss, 19 februari 2019, bijlage II). Ecoresult komt tot de volgende conclusies:

- Aanwezigheid van zowel gebouwbewonende als boombewonende vleermuizen valt binnen de nieuwbouwlocatie uit te sluiten. Verblijfplaatsen of essentieel functioneel leefgebied van andere Habitatrichtlijnsoorten valt tevens binnen deze locatie uit te sluiten. Aanvullend onderzoek is niet nodig.
- Aanwezigheid van voortplantings- en vaste rust- en verblijfplaatsen van door de Vogelrichtlijn beschermde soorten valt binnen de nieuwbouwlocatie uit te sluiten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. De Wnb wordt niet overtreden. Wel dient er rekening gehouden te worden met het vogelbroedseizoen (globaal 15 maart- 15 augustus) van algemene vogels. Nesten van al deze vogels zijn strikt

beschermd zodra ze bezet/in gebruik zijn. Ze mogen nooit worden verstoord. Start daarom met werkzaamheden buiten het broedseizoen of voorkom dat deze vogels zich niet kunnen vestigen door bijv. het verwijderen van de vegetatie in het plangebied.

- En daarnaast geldt de algemene zorgplicht t.b.v. Nationaal beschermde soorten die vrijgesteld zijn van een ontheffing Wet natuurbescherming (vnl. gewone pad, bruine kikker, bosspitsmuis specifiek, huisspitsmuis en egel). Een ander houdt in dat alles in het werk moet worden gesteld om het doden en verwonden van dieren te voorkomen. Geef ze de ruimte om te vluchten/verplaatsen.
- Verstorende effecten op onderdelen van het NNB (Natuurnetwerk Brabant), Natura 2000 gebieden en ecologische verbindingzones zijn uit te sluiten op basis van de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het plangebied. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

Volledigheidshalve wordt hier nog opgemerkt dat de planlocatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen (ongeveer 20 km). Een berekening van de stikstofdepositie is om die reden niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat er uit het oogpunt van natuur geen belemmeringen zijn voor de realisatie van dit bouwplan.

4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.8.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.8.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan het Akkerpad. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Bij woningbouw is een vormvrije m.e.r.-beoordeling slechts noodzakelijk als deze woningbouw een 'stedelijk ontwikkelingsproject' vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan "Ravelijnstraat" in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat de bouw van 12 vrijstaande woningen door de Raad van State niet worden gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r..

Het voorliggend plan ziet op de bouw van 1 woning. Op basis van voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

5 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

5.1 Monumenten / Beschermd stads- en dorpsgezicht

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten. Ook op de gronden, die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

5.2 Archeologie

De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van o.a. nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met mogelijke archeologische waarde.

Het huidige bebouwde gebied van Oss en het aangrenzende Berghem ligt op deze dekzandrug en heeft in principe dan ook een (middel)hoge archeologische verwachting. Ingevolge de archeologieverordening van de gemeente Oss geldt er dan een vrijstellingsgrens voor wat betreft archeologisch onderzoek van 100 m² (bij hoge archeologische verwachting) en 1.000 m² (bij een middelhoge archeologische verwachtingswaarde).

Uit onderstaand kaartje blijkt dat er sprake is van een oppervlakte van nieuwbouw van 150 m². Vanwege de aanleg van een zwembad in 1974 is echter reeds 52 m² van de bodem verstoord geraakt. Daarmee wordt onder de vrijstellingsgrens van 100 m² gebleven. Een nader archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

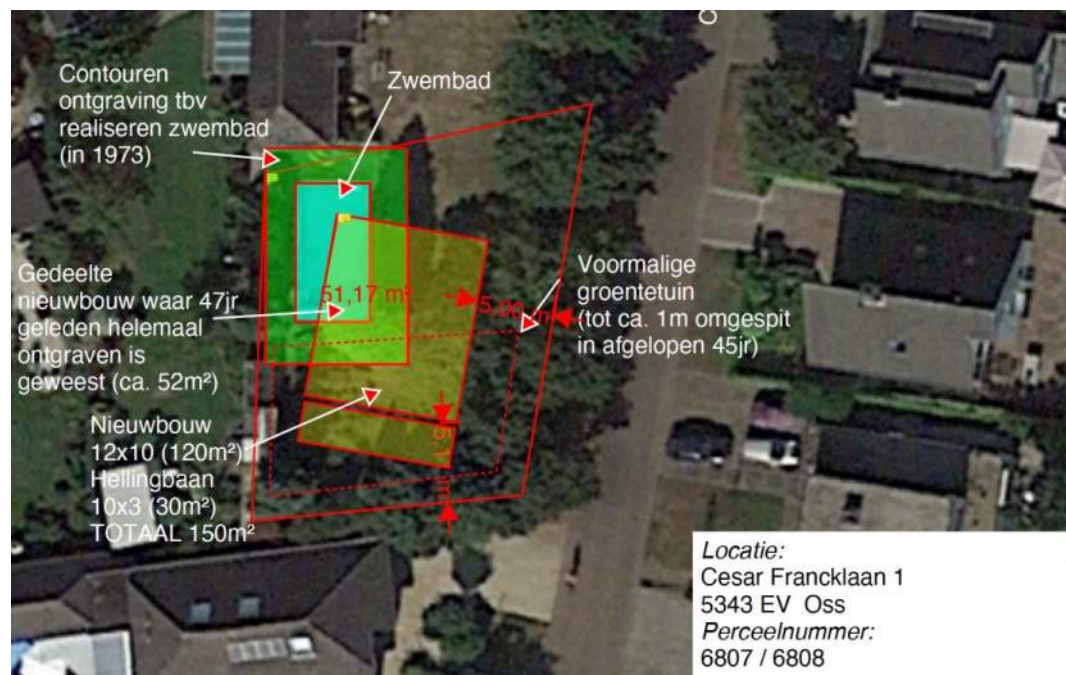


Fig. 5.1 Overzicht nieuwbouw ten opzichte van zwembad

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De realisatie van de woning aan de Hazenakkerstraat 8 te Oss is een ontwikkeling van een particulier. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding, geschieden voor rekening en risico van de ontwikkelende partij.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro, hetgeen ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van burgerparticipatie heeft de initiatiefnemer de omwonenden voorafgaand aan het doorlopen van de vergunningprocedure reeds persoonlijk geïnformeerd over het betreffende plan. De reacties op het plan waren positief.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegen (vanaf.....). Tijdens deze periode zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

OVERZICHT BIJLAGEN

- I. Verkennd bodemonderzoek Hazenakkerstraat 8 te Oss, Bakker Milieuadviezen Waalwijk, augustus 2018*
- II. Memo onderzoeksresultaten quickscan flora en fauna Hazenakkerstraat 8, Oss, Ecoresult, 19 februari 2019*