

Ruimtelijke onderbouwing **De Kouwe Noord 3, Geffen**



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

De Kouwe Noord 3 te Geffen

Februari maart 2016

1 Samenvatting

De woning aan De Kouwe Noord 3 is eerder gesplitst. Deze splitsing is tot nu niet gelegaliseerd. De gesplitste woning ligt in het lint ten noorden van De Kouwe Noord en ten zuiden het spoortraject Nijmegen-'s-Hertogenbosch.

Deze onderbouwing is de onderlegger voor de juridische verankering later in het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2017. Verder richt deze onderbouwing zich op de legalisatie van het bijbehorend bouwwerk, dat reeds gebouwd is, en de aanbouw aan de woning voor een badkamer. Voor dit laatste onderdeel heeft de heer Van Zantvoort (eigenaar/bewoner en initiatiefnemer) in 2016 een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze aanvraag.

De reeds uitgevoerde ontwikkelingen zijn uitgevoerd op basis van eerdere afspraken tussen de voormalige gemeente Maasdonk en de eigenaar de heer Van Zantvoort.

De mogelijkheid om de drie zaken zoals hiervoor genoemd juridisch te kaderen en/of te legaliseren wordt geboden door de Gebiedsvisie Geffen-Oss (hierna: Visie). De initiatiefnemer moet voor de ontwikkelingen een compensatie leveren. Deze compensatie op basis van de Visie, is eerder geleverd. Voorheen is hiervoor een anterieure overeenkomst aangegaan tussen de gemeente en de eigenaar.

De compensatie is geleverd door de sloop van de oude agrarische schuren die eerder nog op het perceel stonden.

Het plangebied valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' van de voormalige gemeente Maasdonk en heeft de bestemming 'Wonen'. De wijziging van de voormalige agrarische bestemming naar Wonen is in het kader van de integrale herziening in Maasdonk (2011-2012) verantwoord voor de provincie.

De voormalige gemeente Maasdonk heeft o.a. voor dit perceel, eerder een partieel bestemmingsplan in procedure gebracht. Het bestemmingsplan is vanwege bedenkingen bij andere initiatieven in het gebied, die waren opgenomen in het bestemmingsplan, nooit vastgesteld. Met name hierdoor is de voortgang om voor de heer Van Zantvoort de zaken goed te regelen, vertraagd. De ingediende omgevingsvergunningsaanvraag biedt nu de mogelijkheid om alles juridisch goed te regelen. Door middel van een buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo) met ruimtelijke onderbouwing kunnen we de reeds uitgevoerde en de nieuwe ontwikkeling juridisch inpassen in het bestemmingsplan.

2 Bestaande situatie / bestemmingsplan

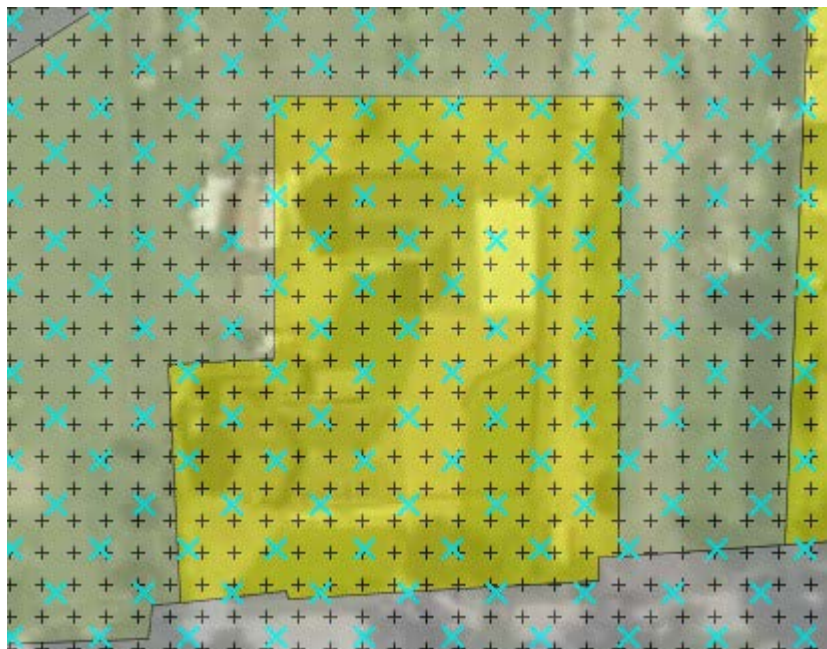


Afbeelding 1: oostzijde van de bestaande woning De Kouwe Noord 3 en 3a te Geffen (bron: gemeente Oss)

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' van de voormalige gemeente Maasdonk is voor het perceel, dat nu ligt op grondgebied van de gemeente Oss, het toetsingskader.

Strijdigheid:

Op grond van artikel 20 van het bestemmingsplan mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'.



Afbeelding 2: in het geel het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het kader van de integrale herziening bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 heeft omzetting van de bestemming plaats gevonden. De agrarische bestemming is toen omgezet naar de bestemming Wonen. Verantwoording werd toen in kleinere gevallen zoals deze, gebundeld verantwoord naar de provincie. Compensatie zat onder andere in de afwaardering van het agrarische bouwvlak.

3 Doelstellingen en programma

3.1 Inleiding

Het plangebied ligt in het buitengebied van Geffen op circa 200 meter afstand van de bebouwde kom. De bestaande woning staat aan de noordzijde van De Kouwe Noord in het bebouwingslint ten zuiden van de spoorlijn Nijmegen-'s-Hertogenbosch.



Afbeelding 3: Locatie aan De Kouwe Noord 3 en 3a (bron: gemeente Oss)

3.2 Visie

Het perceel is gelegen in het gebied van de Visie. De locatie is gelegen in deelgebied 4 van de Visie: Overgangsgebied De Kouwe Noord. Dit gebied is een overgangsgebied van de bebouwde kom van het dorp Geffen naar het echte landelijke gebied.

Op basis van de Visie zijn er ruimere mogelijkheden voor onder andere woningbouw in het gebied tussen Geffen en Oss en ten zuiden van Geffen. Tegenover elke stedelijke ontwikkeling wordt een compensatie geleverd. Dat kan in de vorm van sloop van overvloedige bebouwing, de aanleg van natuur en/of een financiële storting in het groenfonds van de Visie. De Visie is destijds opgesteld op basis van de provinciale Nota 'Buitengebied in ontwikkeling'. Het doel van de Visie is om voor een (ruimtelijke) kwaliteitsslag te zorgen in dit gebied.

Op basis van een eerder opgestelde taxatie is de compensatie berekend die in de anterieure overeenkomst is opgenomen.

3.4 Beleid

Provincie

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

Verordening Ruimte

Door de sloop van de overvloedige bebouwing is een kwaliteitsslag geleverd op het perceel zelf aan De Kouwe Noord.



Afbeelding 4: de agrarische opstallen met bedrijfswoning die gesloopt zijn (bron: googlemaps)

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. De sloop op locatie vertegenwoordigt een bepaalde waarde. Deze is ingezet als compensatie voor de stedelijke ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

Destijds is bij De Lorijn een taxatie opgevraagd. De compensatie die geleverd moet worden door de heer Van Zantvoort is berekend op € 12.500,-. De sloop van de stallen (gecorrigeerde vervangingswaarde) en de sloopkosten vertegenwoordigde destijds een waarde van circa € 70.000,-. Verrekening heeft destijds al plaats gevonden door de voormalige gemeente Maasdonk. De verzekering hiervan is opgenomen in de anterieure overeenkomst die destijds is aangegaan tussen de gemeente en de heer Van Zantvoort. In deze verrekening zit ook de surplus regeling voor het bijgebouw.

Bijgebouw

Het oppervlak van het bijgebouw is groter, 135 m², dan het toegestane aantal, 100 m². Hiervoor is destijds een gedeelte van de totale hoeveelheid gesloopte m² van de oude opstallen ingezet. Conform de surplus regeling van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 konden meer m² sloop ingezet worden voor het vergroten van het bijgebouw boven 100m² tot een maximum van 200 m². Het oppervlak van het huidige bijgebouw is circa 35 m² meer dan de toegestane 100m² aan bijgebouwen.

Het bijgebouw is gebouwd op de locatie waar de voormalige oude stallen = hebben gestaan. Zie tevens afbeelding 1 en 4.

Gemeente

Gebiedsvisie Geffen-Oss

De Visie maakt een ontwikkeling van het perceel aan De Kouwe Noord 3 te Geffen mogelijk. In het huidige bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen'. In overleg destijds met de stedenbouwkundige, is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de bestaande woning wordt gesplitst. De initiatiefnemer heeft op zijn perceel, ter compensatie, de oude agrarische bebouwing gesloopt.

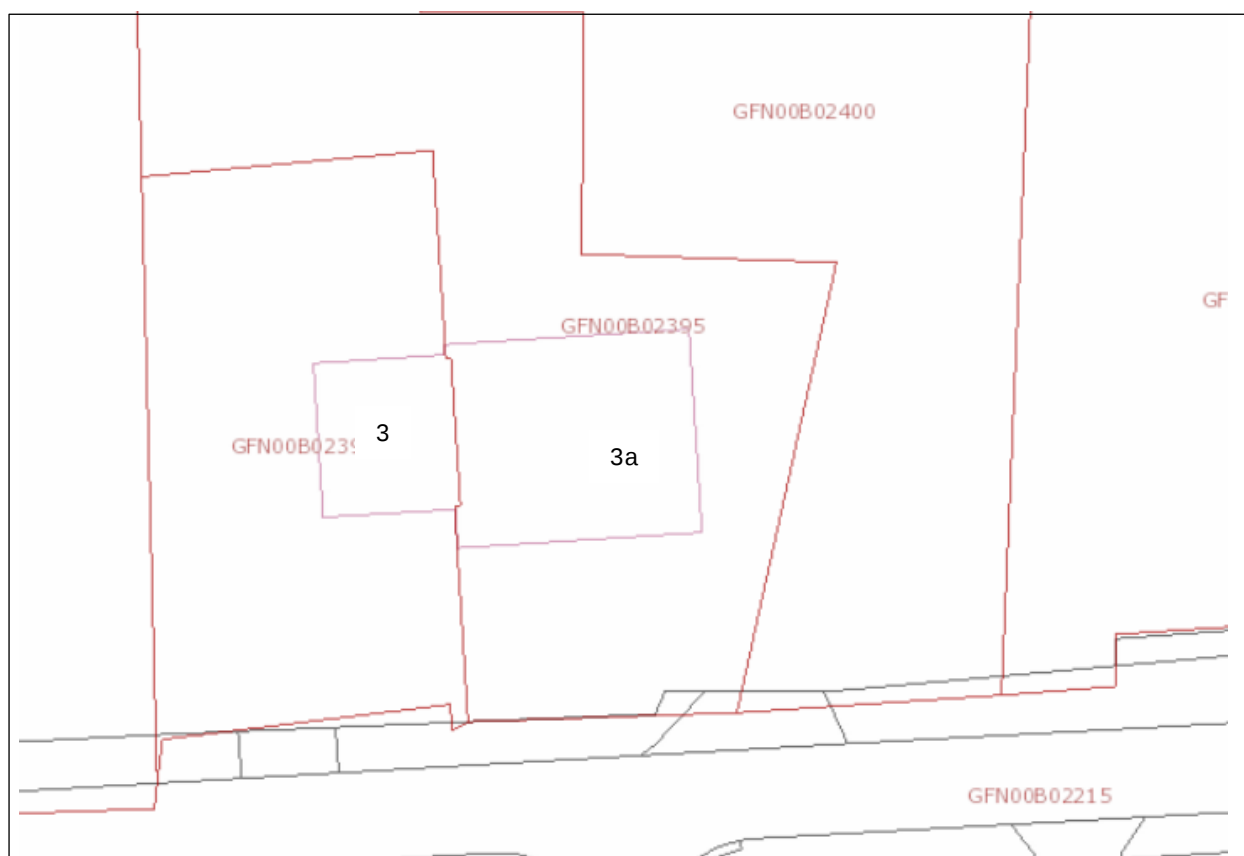
Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012

Het aantal wooneenheden per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan één. Onderhavige onderbouwings die bij de omgevingsvergunningsaanvraag wordt gevoegd, is (onder andere) de verantwoording voor het toestaan van twee wooneenheden.

Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2017

De juridische verankering zal opgepakt worden in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2017. De juridische mogelijkheid voor 2 wooneenheden zal in dat bestemmingsplan voor dit perceel worden opgenomen.

In onderstaande afbeelding staat de huidige kadastrale situatie. Het toekomstig bestemmingsvlak zal corresponderen met de bestaande kadastrale situatie. Er worden twee woonbestemmingsvlakken opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.



Afbeelding 5: huidige kadastrale situatie (bron: gemeente Oss)

4 Randvoorwaarden en beperkingen

4.1 Geluid

Het betreft hier een geluidsgevoelige bestemming, wonen. De woning betreft een huidig bestaande situatie die in het kader van de integrale herziening Buitengebied Maasdonk 2012 qua geluid is gewogen. Destijds vond omzetting plaats van een agrarische bestemming naar Wonen. Het perceel is onderdeel van het plangebied van dit bestemmingsplan uit 2012. Nader onderzoek is mede daarom niet nodig.

4.2 Luchtkwaliteit en Externe veiligheid

De luchtkwaliteits- en externe veiligheidseisen zijn niet in het geding. Feitelijk zijn er geen milieubezwaren te verwachten. Behalve de uitbouw zijn er momenteel geen verdere (bouw)ontwikkelingen.

4.3 Bodem

Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of aan de bodem, waarvoor een vergunning is vereist, geldt dat een bodemonderzoek noodzakelijk is om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Duidelijk moet zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies.

Conclusies uit eerdere bodemonderzoeken uit 2008 en 2011 geven beide als volgt aan:
Voor de bestemmingswijziging en de mogelijk hierop volgende bouwplannen op de percelen gelden er geen directe belemmeringen uit het oogpunt van bodemgesteldheid. Er gelden evenmin gebruiksbeperkingen voor de locaties.

Verder wordt momenteel enkel een aanbouw gebouwd van 56m².

4.6 Water

In het kader van de procedure van de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012, heeft dat bestemmingsplan voorgelegen bij het Waterschap. Dit perceel is onderdeel van dat bestemmingsplan. Over het onderhavig perceel zijn destijds geen opmerkingen gemaakt. De situatie op het perceel is sindsdien niet gewijzigd.

Overigens is eerder vanwege de sloop van de oude opstallen, het aantal m² verharding afgenomen.

4.7 Natuurwaarden

Op basis van de Flora- en Faunawet kan het bij ruimtelijke projecten noodzakelijk zijn om onderzoek uit te voeren waarin wordt vastgesteld of negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten.

Hiervoor is van toepassing de toetsing in het kader van de integrale herziening van 2012. Dit heeft voor dit perceel geen knelpunt opgeleverd.

4.8 Archeologische waarden

In het kader van de onderhavige omgevingsvergunningsaanvraag vinden enkel bouwwerkzaamheden plaats voor een aanbouw van 56m². Hiervoor hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden naar archeologische waarden.

5 Economische uitvoerbaarheid

Planschade is voor rekening van de initiatiefnemer en verzekerd middels de anterieure overeenkomst. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag worden leges geheven. Deze zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De kwaliteitsslag voor het toestaan van het splitsen van de woning is reeds in Maasdonk verzekerd door middel van de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst. De sloop en bijbehorende betalingen hebben destijds al plaats gevonden.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Eerder is voor de Visie Geffen-Oss, de Structuurvisie Buitengebied Maasdonk (waar de Visie in is opgenomen) en het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 voor inspraak ter inzage gelegen.

De huidige omgevingsvergunningsaanvraag doorloopt de standaard procedure.

7 Vooroverleg

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de betrokken diensten in het kader van de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012.

8 Conclusies planologische procedure

1. De splitsing van de woning aan De Kouwe Noord 3 te Geffen is ruimtelijk en functioneel voorstelbaar.
2. De splitsing past binnen de Visie Geffen-Oss.
3. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het uitvoeren van de huidig aangevraagde bouwwerkzaamheden.
4. Er zijn geen kosten voor de gemeente.
5. de situatie wordt (later) juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2017.