

Ruimtelijke onderbouwing

Vrijstaande woning tussen Oijenseweg 31 en 33

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1. Aanleiding
 - 1.2. Situering en begrenzing plangebied
 - 1.3. Geldend bestemmingsplan
2. Planbeschrijving
 - 2.1 Bestaande situatie
 - 2.2. Toekomstige situatie
3. Bestaand beleid
4. Milieu hygiënische en planologische verantwoording
 - 4.1 Bodem en grondwater
 - 4.2 Water
 - 4.3 Geluid
 - 4.4 Luchtkwaliteit
 - 4.5 Externe Veiligheid
 - 4.6 Bedrijfshinder
 - 4.7 Flora en fauna
 - 4.8 Archeologie
5. Uitvoerbaarheid
6. Regels

GEMEENTE  Oss	Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Datum:	19 apr. 2016
Dossiernr.:	W 20512

ONTWERP-BESCHIKKING

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

d.d. 25 januari 2017

Namens dezen,

De directeur van de dienst Publiekszaken.
Voor deze,



Ing. J.L.A.M. Jacobs.

Teamleider van de afdeling Vergunningen,
Toezicht en Handhaving.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de Oijenseweg tussen nummer 31 en 33 is voldoende ruimte om een soortgelijke woning te bouwen als nummer 31 en de rommelige ruimte tussen de twee woningen voorgoed weg te nemen. Nadat nummer 31 (2012) en de daarbij behorende schuur volledig in het verval was geraakt en ik als geboren (in de Oijenseweg) en getogen Ossenaar met oud buurtbewoners hierover aan de praat raakte en mijn zoon en zijn vrouw graag in Oss bleven wonen ontstond het idee om het samen aan te kopen zodat zij nummer 31 volledig konden opknappen en ik de schuur in ere zou herstellen. Zo geschiedde en een karakteristiek pand werd volledig opgeknapt (op hun verlanglijst staan nog een kleine overstek en origineel raam aan voorzijde met glas in lood) en tijdens en na de verbouwing kregen wij ontzettend veel enthousiaste reacties uit de buurt. Tegelijkertijd werd vaak gevraagd waarom we er niet een soortgelijk karakteristiek huis naast bouwden waar we eventueel in de toekomst zelf in konden gaan wonen en zodat de lelijke (nood) poort en rommel ruimte er tussen voorgoed verleden tijd zouden worden. Na goed overleg met medewerkers van de gemeente, welstandscommissie en burens hebben we besloten hiervoor te gaan.

1.2. Situering en begrenzing plangebied

Op de foto's ziet u de oude in verval geraakte situatie (voor renovatie) en de nieuwe situatie zoals deze nu al is en tevens de situatie tekening zoals wij graag willen dat de toekomstige omgeving gaat worden met twee mooie soortgelijke panden met uitstraling in de buurt.



Plangrenzen - kadastraal perceel OSS K 005510

Oude situatie Oijenseweg 31 woonhuis voor renovatie.



Woonhuis na renovatie



Oude situatie schuur Oijenseweg voor renovatie



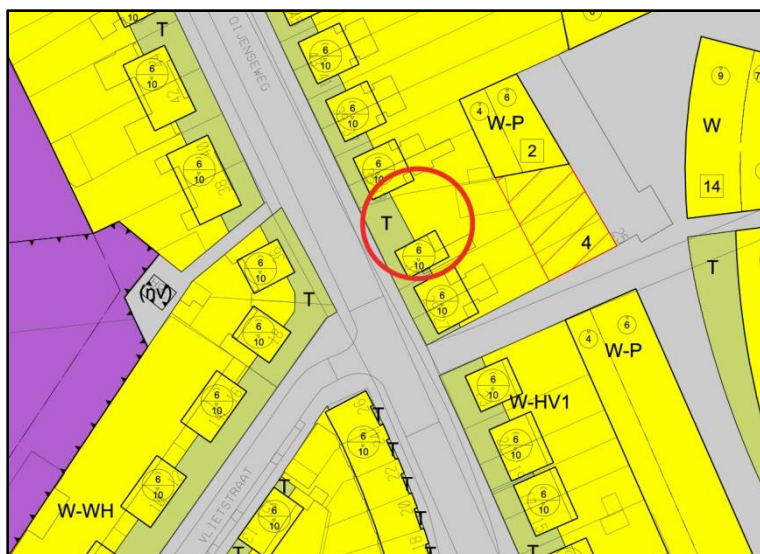
Schuur Oijenseweg na renovatie

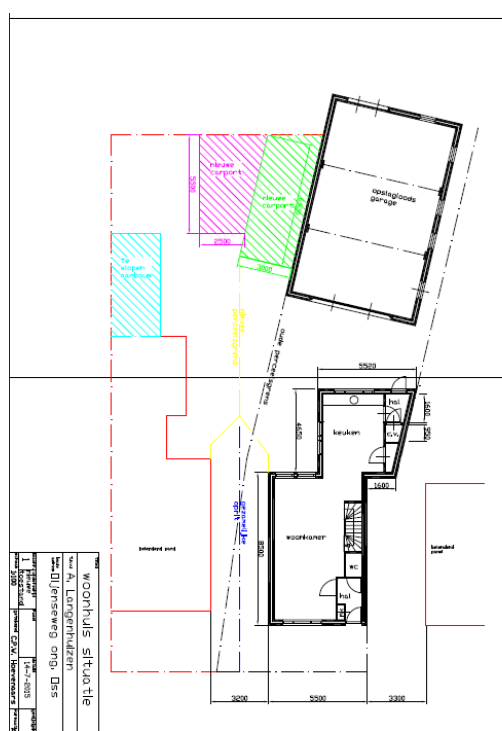


Nieuwe gevelsituatie na nieuwbouw

1.3.1 Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012', vastgesteld 13 september 2012 met als hoofd bestemming wonen. In het huidige bestemmingsplan zou in eerste instantie een vrijstaande woning niet passen omdat dit gedeelte alleen gebruikt mocht worden voor bijgebouwen. Het plan past echter wel in het beleid van de gemeente en van de provincie. De beoogde vrijstaande woning (in constructief overleg met welstand) is ruimtelijk goed inpasbaar en niet in strijd met volkshuisvestingsbeleid en het woningbouwprogramma.





3. Bestaand beleid

De te realiseren woning moet passen binnen het bestaande beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Korthedshalve wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012'. Het relevante beleid ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing wordt in dit plan toegelicht. De conclusie is dat woningbouw op deze locatie past binnen het bestaande beleid.

4. Milieu hygiënische en planologische verantwoording

4.1. Bodem en grondwater

Als er op een perceel gebouwd gaat worden is de kwaliteit van de bodem en het grondwater een punt van aandacht. Omdat vroeger het pand Oijenseweg 31 verwarmd is geweest door middel van huisbrandolie, die werd opgeslagen in een ondergrondse tank, is in het verleden in het kader van actie tankslag, in nauwe samenwerking met de gemeente (brief kenmerk B/MA/HZTA-028) een ondergrondse tank gesaneerd. De inhoud van de tank is leeggezogen, gereinigd en gevuld met schoon zand. Er zijn in 1994 onderzoeken, grondboringen, metingen en analyses verricht en er zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het officiële kiwa sanerings-certificaat voorzien van kiwa registratie reis 87/01 van 20-04-1994 is door de vorige eigenaresse aan mij overgedragen. In het verleden is de kwaliteit van het grondwater in de directe omgeving en van het perceel voldoende onderzocht. De kwaliteit van het grondwater vormde geen belemmering. Nadien hebben er op of rond het perceel geen ontwikkelingen plaats gevonden die de grondwater kwaliteit zouden kunnen beïnvloeden. De locatie is geschikt voor woningbouw zoals blijkt uit het bodemonderzoek dat is uitgevoerd conform NEN5740.

4.2 Water

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling dient een watertoets te worden uitgevoerd. Omdat het plan in waterhuishoudkundig opzicht dermate klein en beperkt van omvang is kan worden volstaan met de digitale watertoets zoals deze beschikbaar is gesteld door waterschap Aa en Maas. De bevindingen van deze watertoets leiden tot de conclusie dat met de ontwikkeling van deze locatie geen belangen van het waterschap in het geding zijn.

Volgens het beleid van de gemeente Oss dient bij nieuwbouw het regenwater te worden afgekoppeld en op eigenterrein te worden geïnfiltreerd. Hierbij dient minimaal 10mm/m² verhard oppervlakte geborgen te kunnen worden. Het gedeelte van het perceel is nu half verhard. De verhardings toename bedraagt 72 m². Voor de berekening van de bergingscapaciteit is gebruik gemaakt van de HNO-tool van waterschap AA en Maas. Hieruit blijkt dat er 3 m³ regenwater op eigen terrein moet worden geborgen. Op eigen terrein is ruim voldoende ruimte aanwezig om in een eigen waterberging te kunnen voorzien. De opvang zal ondergronds met behulp van grindkoffers plaats vinden.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De bouwlocatie valt niet binnen een zone van een weg in het kader van geluidhinder. De Oijenseweg is een 30 km/h –zone. Uitgaande van de bestaande situatie en de daarbij bekende woon- en leef omgeving kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een prima woon- en leefklimaat.

Zonder aanvullende geluidwerende maatregelen aan de gevel kan aan de binnenwaarde worden voldaan. Het bouwbesluit stelt als minimumeis een geluidwering van 20 dB aan de gevelconstructie. Gezien de rustige 30 km straat met zijn bebouwing is dit geen issue in deze woonomgeving.

Spoorweglawaaï

De spoorlijn 's Hertogenbosch- Nijmegen (spoortraject 745) heeft volgens de wet een onderzoekszone van 200m. De bouwlocatie ligt op een afstand 1.2 kilometer van het spoor. Spoorweglawaaï vormt dus ook geen enkele belemmering voor bouw van deze woning.

4.4 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. In de wet Milieubeheer zijn voor een aantal luchtverontreinigende stoffen normen gesteld.

In Nederland zijnde maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van andere stoffen komt nagenoeg niet voor. Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzoek plaats vinden naar een eventuele toename van luchtverontreinigende stoffen en bekeken moet worden of deze toename aanvaardbaar is. Bepaalde nieuwe ontwikkelingen zijn middels een AMvB vrijgesteld van onderzoek. Het betreft ontwikkelingen waarvan gezegd wordt dat deze 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Deze nieuwe woningbouw ontwikkeling is een 'NIBM-project' indien het minder dan 500 woningen betreft bij 1 ontsluitingsweg en minder dan 1000 bij 2 ontsluitingswegen. Deze éne beoogde woning valt onder de NIBM-regeling. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.5 Externe Veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving.

Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.

De locatie is niet gelegen binnen enige contour van een risico-bron. Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen om hier een woning te realiseren.

4.6 Bedrijfshinder en geur

In de omgeving van het plangebied komen zeer beperkt functies, anders dan wonen, voor. Deze functies hebben een milieubelasting op woningen en kunnen het woon- en leefklimaat aantasten. Daar is in dit geval echter geen sprake van omdat de bedrijvigheid in de omgeving zéér kleinschalig van aard is. Ook van geurhinder is geen sprake.

4.7 Flora en fauna

Beschermde plant en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Flora en Faunawet, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze bescherming moet ertoe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Bij iedere geplande ingreep is er een wettelijke plicht zorg te dragen voor de plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per februari 2005 is de AMvB artikel 77 van de Flora en Faunawet in werking getreden, wat inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt, waarbij geen aanvullende eisen worden gesteld.

De woningbouwlocatie ligt tussen twee bestaande woningen (een vrijstaande en een twee onder één kap woning). Het plangebied valt niet binnen een gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd is. Het te bebouwen gedeelte is momenteel half verhard en er is geen beplanting van enige betekenis aanwezig. Er is ook geen beplanting van bomen of grote struiken. Op basis van omvang, situering en huidige inrichting kan op voorhand de aanwezigheid van beschermde soorten worden uitgesloten. Ook heeft het perceel geen betekenis als foerageergebied voor vogels. Broedgelegenheid is niet aanwezig. Er is geen enkele aanleiding om maar ook te veronderstellen dat op dit kleine, half verharde perceel tussen twee woningen iets van beschermde soorten zou kunnen voorkomen. De natuurwaarde van dit perceel is vrijwel te verwaarlozen.

4.8 Archeologie

Op basis van het gemeentelijk archeologisch beleid geldt ter plaatse een verhoogde verwachtingswaarde. Een speciale regeling geldt echter voor het stedelijk gebied van Oss en Berghem. Omdat het gebied in belangrijke mate dermate is verstoord door bebouwing in de zeer nabije omgeving is er voor gekozen de vrijstellingsgrenzen van 100m² en 0,3 meter alleen te laten gelden voor aaneengesloten onverstoorde gebieden van 0,5 ha of bij bekende vind plaatsen, zodoende is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek derhalve niet zinvol noch noodzakelijk.

5. Uitvoerbaarheid.

Het perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012'. Dit bouwplan voorziet in de parkeerbehoefte op eigen terrein zodat de parkeerdruk op de Oijenseweg niet toeneemt. Het bouwplan past in het beleid van de gemeente, provincie en overheid. Het straatbeeld dat door de renovatie van het in verval geraakte pand Oijenseweg 31 en schuur al aardig verbeterd is, zal na uitvoering van deze bouwwerkzaamheden nog verder verbeteren en tot een betere en mooiere leef- en woonomgeving leiden.

6. Regels

Voor de realisatie van woning op het perceel tussen Oijenseweg 31 en 33 zijn geen bestemmingsplanregels opgesteld. De geprojecteerde woning past voor wat betreft de bouwmassa en het gebruik wel binnen de regels van de bestemming Wonen-Halfvrijstaand-1 van het bestemmingsplan 'Midden-Noord-Oss-2012'. Eventueel toekomstige (bouw-)activiteiten zullen aan deze bestemming worden getoetst.

