

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Kerkesteeg 1, 3 en 5 te Geffen

juli 2017

Inhoudsopgave

- 1. Samenvatting
 - 1.1. Bestaande situatie/bestemmingsplan
 - 1.2. Nieuwe situatie
- 2. Bestaand beleid
 - 2.1 Provinciaal beleid
 - 2.1 Gemeentelijk beleid
- 3. Milieu hygiënische en planologische verantwoording
 - 3.1 Geluid
 - 3.2 Luchtkwaliteit en Externe veiligheid
 - 3.3 Bodem
 - 3.4 Water
 - 3.5 Flora en fauna
 - 3.6 Bedrijfshinder
 - 3.7 Archeologische waarden
- 4. Uitvoerbaarheid
- 5. procedure

1. Samenvatting

Het woonwagensubcentrum van Geffen ligt in het buitengebied aan de Kerkesteeg. Drie standplaatsen zijn er ingericht en er wonen in totaal zes bewoners verdeeld over de drie woonwagens.

Een eigenaar van één van de standplaatsen wil op een standplaats een bijgebouw (schuurtje) vervangen. Op het achterliggende gezamenlijk daghandelterrein wil hij daarnaast nog een schuur bouwen in plaats van de huidige kleinere containers.

De schuren kunnen niet worden gebouwd op basis van het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' staat maar 16 m² oppervlakte bijgebouwen per standplaats toe. Dat is de oppervlakte van de oorspronkelijke natte unit(s) (washok) die destijds door gemeente is vergund en gebouwd. Verder bouwt men gedeeltelijk buiten het bouwblok en wijkt de bouwhoogte af van het bestemmingsplan.

Momenteel wordt het bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van Oss herzien. In het kader van de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2017' hebben de bewoners een inspraak gegeven gericht op het aantal m² toegestane bijgebouwen op hun centrum. Deze integrale herziening is nu nog in procedure en vaststelling vindt waarschijnlijk medio 2018 plaats.

Omdat de schuren verouderd zijn is de bouwkundige staat van de huidige schuren slecht. Een goed woon- en leefklimaat is met name de reden dat we mee willen werken aan het vervangen van de schuren.

Deze onderbouwing is de onderlegger voor de juridische verankering later in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2017'. Verder richt deze onderbouwing zich op de te bouwen bijbehorende bouwwerken. Voor dit laatste onderdeel heeft een bewoner eind 2016 een vooroverleg voor een omgevingsvergunningsaanvraag aangevraagd. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de twee schuren.

Door middel van een buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo) met ruimtelijke onderbouwing kunnen we de nieuwe ontwikkeling juridisch inpassen in het bestemmingsplan.

1.1 Bestaande situatie/bestemmingsplan



Afbeelding 1: het subcentrum aan de Kerkesteeg met drie standplaatsen (bron: gemeente Oss)

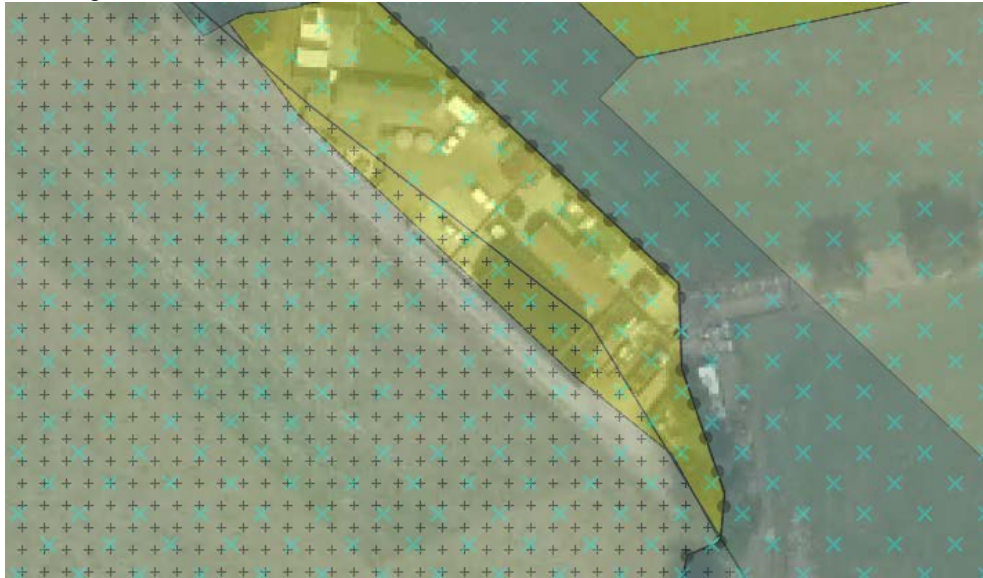
Het plangebied ligt ten zuiden net buiten de bebouwde kom van Geffen aan een zijstraat (Kerkesteeg) van de Heesterseweg. Het centrum ligt even ten zuiden van het bedrijventerrein 'T Veld' en ten oosten van een agrarisch bedrijf. Aan de oost- en zuidzijde vinden momenteel ontwikkelingen plaats (zelfbouwkavels) op basis van het bestemmingsplan 'Weverstraat eo'. Het centrum is ruim opgezet en heeft voldoende mogelijkheden voor parkeren van de auto's van de bewoners. De bouw van de schuren is niet van invloed op het parkeren op het centrum.

Het plangebied valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' van de voormalige gemeente Maasdonk en heeft de bestemming 'Wonen'.

Strijdigheid:

Op grond van artikel 20.2 kan maximaal 16 m² aan bijgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter 75. Het aantal te bouwen m² voor de twee schuren is circa 60 m² en de hoogte bijna 5 meter. Er zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan. De schuur bij het daghandelterrein staat gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak.

De planologische situatie met drie standplaatsen en bijgebouwen bestaat al sinds de jaren '70 van de vorige eeuw.



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

In het kader van de integrale herziening bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2017' worden meer m² aan bijgebouwen toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een totaal m² bouwmogelijkheden voor bijgebouwen opgenomen voor de drie standplaatsen. Het totaal aan bijgebouwen met de nieuwe schuren passen binnen dit aantal m². Ook wordt het bouwvlak aangepast, zie de afbeelding hieronder.

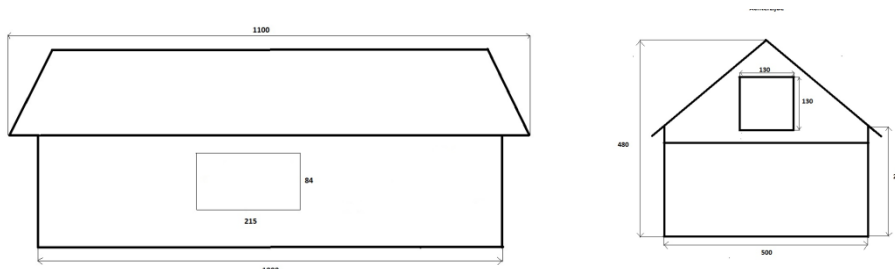


Afbeelding 3: aangepast bouwvlak, groene lijn, in bestemmingsplan Buitengebied Oss 2017 (bron: gemeente Oss)

1.2 nieuwe situatie



Afbeelding 4: nieuwe situatie ingetekend door bewoner (bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 5: nieuwe schuur op gezamenlijk daghandelterrein (bron: Oss)

De kleinere schuur achter woonwagen nummer 5 heeft een beperkte omvang en wijkt niet af van de omvang en hoogte van de bestaande oude schuur. De grotere schuur op het achterterrein (zie afbeelding 5) vervangt een aantal kleinere containers achter op het terrein. Deze schuur wordt groen ingepast. Het betreft vervangende nieuwbouw. De schuren zijn voor opslag van privé spullen.

De bewoners hebben tijdens de inspraakprocedure van het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2017' een inspraak ingestuurd. Hierin verzoeken de bewoners van het centrum de bestaande m² aan bijgebouwen op te nemen in het bestemmingsplan.

De bestaande schuren zijn in een slechte staat waardoor een onveilige situatie kan ontstaan. De herbouw van de twee schuren zorgt voor een verbetering van de bestaande situatie. Daarbij is uitgangspunt dat de raad instemt met het totaal aantal m² dat op het centrum aan bijgebouwen is gebouwd.

Het centrum heeft geen negatieve uitstraling. Het ziet er ordelijk uit en de bewoners doen het beheer op en direct rond het centrum nagenoeg zelf.

In voormalig Maasdonk zijn eerder afspraken gemaakt met de bewoners. Onder andere de afspraak dat gemeente zich inspant om de bestaande situatie qua oppervlakte bijgebouwen regelt in een nieuw bestemmingsplan.



Afbeelding 7: de bijgebouwen/schuurtjes die gesloopt en vervangen worden (bron: googlemaps)

Het centrum is gelegen in welstandvrijgebied van de welstandnota Maasdonk. Toekomstig wordt aangrenzend extra groen aangelegd. Op basis van het bestemmingsplan Weverstraat worden in de directe omgeving de woningen die worden gebouwd, groen ingepast. Ook is het gebied heringericht om vooral te zorgen voor een goede waterafvoer uit het gebied. Omdat het vervangende bouw van kleine schuren betreft hoeft hier geen compensatie te worden geleverd conform de handreiking van de provincie.

2. Bestaand beleid

2.1 provinciaal beleid

Verordening Ruimte Noord-Brabant

De Verordening Ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant hebben op 15 juli 2015 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De Verordening Ruimte duidt het plangebied onder meer aan als 'Integratie stad-land'. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien binnen het plangebied. Daarom heeft dit initiatief geen strijdigheid met de Verordening ruimte.

2.1 Gemeentelijk beleid

Naast het volkshuisvestelijk beleid opgeschreven in de Woonvisie Oss is gemeente Oss op dit moment bezig het woonwagenuisvestingsbeleid te herschrijven.

Vanaf 2006 gold het afbouwbeleid in de gemeente Oss. Dat wil zeggen dat nadat een standplaats vrijkwam, na mutatie, deze werd ontmanteld als standplaats. Door een uitspraak van het College voor de Rechten van de Mens (CRM) heeft Oss op 15 december 2016 besloten het afbouwbeleid los te laten. Met het loslaten van het afbouwbeleid blijft het ook op langere termijn mogelijk dat woonwagenuisbewoners die dat willen, in een woonwagen op een woonwagenlocatie in gemeente Oss kunnen blijven wonen.



Afbeelding 6: Locatie Kerkesteeg 1, 3 en 5 (bron: gemeente Oss)

2.2 Woonvisie

Vanwege het raadsbesluit van 15 december 2016 wordt ook het onderdeel woonwagenuisbewoners in de Visie herzien qua beleid. Het wonen in een woonwagen is sinds de afschaffing van de woonwagenwet gelijkgeschakeld met wonen in een (sociale) huurwoning. Daarom zijn woonwagenuisbewoners doelgroep van volkshuisvestelijk beleid.

3. Milieu hygiënische en planologische verantwoording

3.1 Geluid

Het initiatief betreft de bouw van 2 schuren (uitbreiding/herbouw bijbehorende bouwwerken). Een schuur is geen geluidsgevoelige bestemming. Een woning en/of een woonwagen is dat bijvoorbeeld wel. Nader onderzoek is mede daarom niet nodig. De woonwagens zijn weldegelijk geluidsgevoelig, maar het plan (uitbreiding/herbouw bijbehorende bouwwerken) zijn niet geluidsgevoelig.

3.2 Luchtkwaliteit en Externe veiligheid

De luchtkwaliteits- en externe veiligheidseisen zijn niet in het geding. Feitelijk zijn er geen milieubezwaren te verwachten. De herbouw van de schuren is niet van invloed op het naastgelegen agrarisch bedrijf. Omdat de schuren geen permanente verblijfplaats zijn is onderzoek in deze niet nodig.

3.3 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.

Omdat het om een beperkt aantal m² gaat, de schuren geen woonfunctie krijgen en omdat het vervangende bouw is op dezelfde fundering, is nader bodemonderzoek niet nodig.

3.4 Water

In het kader van de procedure van de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' heeft deze locatie voorgelegen bij het Waterschap. Ook heeft het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss- 2017' voor vooroverleg voorgelegen bij het waterschap. Over het onderhavig perceel zijn destijds in beide procedures geen opmerkingen gemaakt. De situatie op het perceel is sindsdien qua m² bebouwing niet gewijzigd.

Het verhard oppervlak van de bodem blijft met de bouw van de twee nieuwe schuren daarnaast hetzelfde.

3.5 Flora en fauna

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 en 2017. Dit heeft voor dit perceel geen knelpunt opgeleverd.

Vanwege de nabijgelegen locatie voor scouting en gilde is recent onderzoek gedaan waarbij een das is ontdekt in de directe omgeving. Het vervangen van de twee schuren is echter niet van invloed op het leefgebied van de das.

3.6 Archeologische waarden

In het kader van de onderhavige omgevingsvergunningsaanvraag vinden enkel bouwwerkzaamheden plaats voor de schuren van in totaal circa 60m². Hiervoor hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden naar archeologische waarden.

4 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag worden leges geheven. Deze zijn voor rekening van de initiatiefnemer, evenals de realisatiekosten. Planschade wordt hier niet verwacht.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Eerder hebben de 'Visie Geffen-Oss', de 'Structuurvisie Buitengebied Maasdonk' (waar de Visie in is opgenomen) en het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2017' voor inspraak ter inzage gelegen.

De huidige omgevingsvergunningsaanvraag doorloopt de uitgebreide procedure.

6 Vooroverleg

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de betrokken diensten in het kader van de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2017'.

Conclusies planologische procedure

1. Het vervangen van de schuren is voorstelbaar.
2. 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'.

