

Wijzigingsplan

Wijziging 1 - Bestemmingsplan Berghemdorp - 2015

Toelichting



Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Wijzigingsplan 1 Bestemmingsplan Berghem Dorp - 2015

vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving
1.2	Begrenzing plangebied
1.3	Geldende bestemmingsplannen
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie
2.1	Ontstaansgeschiedenis
2.2	Bestaande situatie
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan
3.1	Beoogde situatie
3.2	Functionele karakteristiek
3.3	Verkeer en parkeren
3.4	Groen en water
Hoofdstuk 4	Toelichting op het wijzigingsplan
4.1	Algemeen
4.2	Regels
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en beperkingen
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 7	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid
9.1	Inspraak
9.2	Overleg
9.3	Zienswijzeprocedure

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek Julianastraat 12 te Berghem, Nipa Milieutechniek, 30 mei 2016
2. Watertoets en samenvatting, www.dewatertoets.nl, 9 augustus 2016
3. Akoestisch onderzoek, Nipa Milieutechniek, 15 juli 2015

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

Ter plaatse van Julianastraat 12 te Berghem is al geruime tijd sprake van een 'lege' plek in het dorpslint zonder doorkijk naar een eventueel achterland omdat de locatie is gelegen in het hart van Berghem en aan alle zijden omsloten is van bebouwing. Zowel in het huidige als in het voormalige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op deze plek een woning te ontwikkelen. Het is de bedoeling die ontwikkeling met dit wijzigingsplan te realiseren.

1.2 Begrenzing plangebied

Onderstaand kaartje geeft de topografische ligging weer.



Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer.



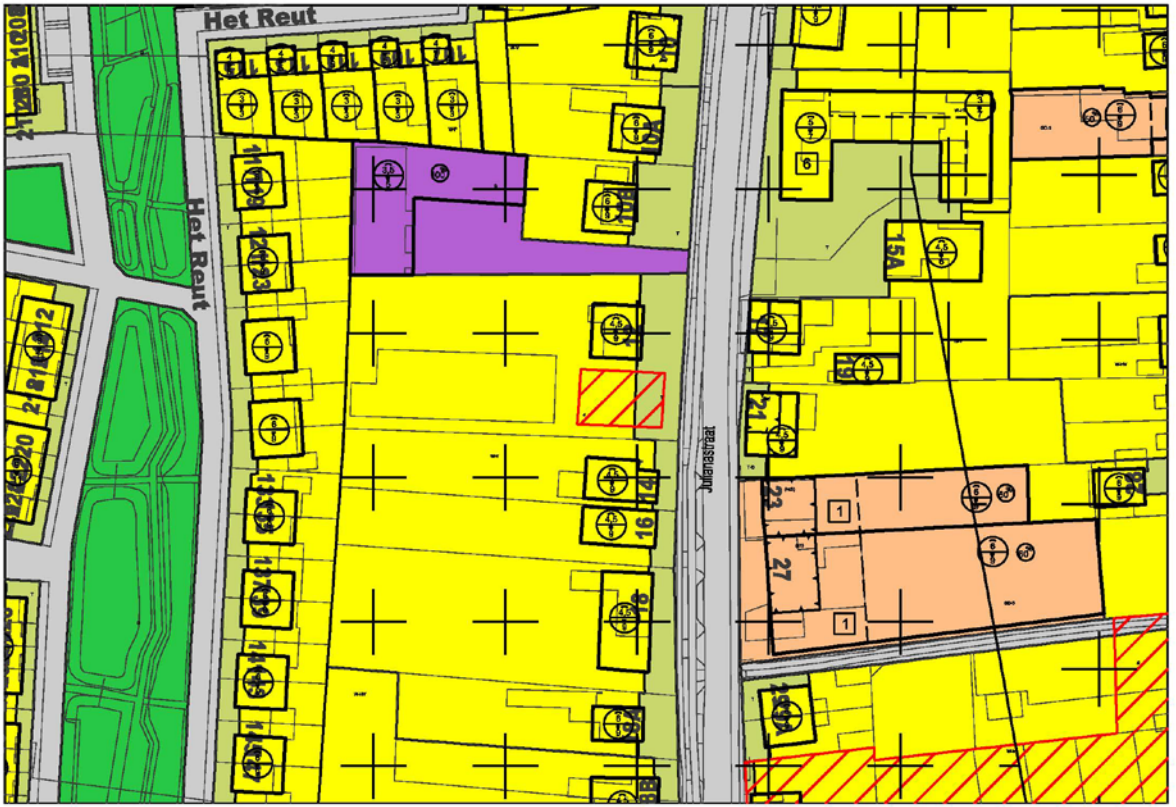
Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Berghem, sectie D, nummer 1133.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Tot de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan Julianastraat 12 te Berghem geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' vastgesteld door de gemeenteraad van Oss op 12 juli 2015.

Na de inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan verliest dit bestemmingsplan, binnen het plangebied, zijn rechtskracht.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Berghem is ontstaan op een hogere plek in het landschap". De naam "Berghem" is samengesteld uit de woorden "berga" en "haima" of "heim", die respectievelijk "berg" en "woonplaats" betekenen.

Berghem ligt in het overgangsgebied van de hoger gelegen zandgronden in het zuiden (onderdeel van het Maashorstgebied) naar de rivierklei van de Maasvallei in het noorden.

Berghem heeft zich van oorsprong ontwikkeld langs enkele doorgaande wegen. Lange tijd groeide Berghem 'kavel voor kavel' door uitbreiding en verdichting van de bebouwingslinten en bebouwingsclusters aan deze wegen.

Belangrijk voor de contacten met de buitenwereld was de aanleg van verharde wegen of "kunstwegen", zoals ze toen genoemd werden, van klinkers of grind. In 1856 kwam de provinciale weg Oss - Herpen gereed. De route Osseweg – Julianastraat (waaraan onderhavig plangebied is gelegen) – Burgemeester Van Erpstraat werd daardoor de belangrijkste route binnen Berghem. Dit bebouwingslint verdichtte zich dan ook het meest, samen met de parallel aan de Julianastraat gelegen Sint Willibrordusstraat. Later kregen de uitbreidingen een grootschaliger karakter. De ruimte tussen de bebouwingslinten en het spoor werd langzaam maar zeker ingevuld met planmatig opgezette, naoorlogse woonbuurten. Nog later, na de jaren negentig is de 'sprong' over het spoor genomen en is de kern Berghem in zuidelijke richting uitgebreid.

De plek aan de Julianastraat waarover dit wijzigingsplan gaat is tegen de beweging van verdichting van de bebouwingslinten en –clusters in steeds een open plek gebleven.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied is gelegen aan één van de historische wegen van Berghem welke alle (Osseweg, Julianastraat, Burg. Van Erpstraat, Spaanderstraat, Hoessenboslaan, Kerkstraat, St. Willibrordusstraat en Molenweg) nog duidelijk zijn te herkennen. Door het slingerende wegenverloop, de verspringende rooilijn en de aanwezigheid van historische bebouwing en oude bomen onderscheiden deze wegen zich duidelijk van de aangrenzende woonstraten. De oorspronkelijke structuur is aangevuld met particulier gebouwde, vrijstaande woningen. Zo ook de bedoeling is op onderhavige locatie.

2.2.2 Functionele karakteristiek

Het plangebied is gelegen aan een historisch lint tezamen met allerlei andere voor wonen bedoelde percelen en diverse centrumvoorzieningen. Dit is logisch omdat Berghem niet over een duidelijk begrensd centrum beschikt waardoor centrumvoorzieningen verspreid liggen aan de historische linten. Het gaat dan om detailhandel, horeca, dienstverlening, maatschappelijke functies en bedrijven die tussen de woonbebouwing terug zijn te vinden.

2.2.3 Wonen

Het aantal inwoners binnen het dorp van Berghem bedraagt circa 4.250. Dit is 5% van het totale aantal inwoners van de gemeente Oss. Het percentage huishoudens zonder kinderen bedraagt in Berghem Dorp 61%, waarvan 24% alleenstaanden en 37% huishoudens van 2 personen.

Het overgrote deel van de woningvoorraad in het dorp Berghem (90%) bestaat uit eengezinswoningen. Een tiende deel van de woningen betreft meergezinswoningen (en overige woonvormen). De eengezinswoningen kunnen verder worden onderverdeeld in vrijstaande woningen (24%), tweekappers/geschakelde woningen (25%) en rijwoningen (40%). 35% van de woningen zijn huur- en 65% zijn koopwoningen.

2.2.4 Verkeer en parkeren

De Osseweg, Julianastraat en Burg. Van Erpstraat vormen in Berghem de belangrijkste doorgaande route. Aan de westzijde sluit de Osseweg aan op de N329, die een directe verbinding vormt met het rijkswegennet (A50 en A59 via knooppunt Paalgraven). De Burg. Van Erpstraat vormt in oostelijke richting een aansluiting op de kern Herpen en aansluiting op de A50 (op-/afrit Ravenstein).

Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen wordt op het eigen perceel geparkeerd.

2.2.5 Water en Groen

De historische routes in Berghem worden veelal ondersteund door laanbomen van enige omvang. Het park rondom de kerk en pastorie aan de Julianastraat vormt een bijzonder groen element in de ruimtelijke structuur.

Binnen en rondom het plangebied liggen geen grote, structurerende waterlopen. Ook is er geen oppervlaktewater van enige betekenis aanwezig. Wel liggen er een paar sloten die van belang zijn voor de afwatering van het gebied.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

Het is nog niet bekend hoe de toekomstige situatie er precies uit komt te zien. Later zal, nadat dit wijzigingsplan in werking is getreden, een aanvraag omgevingsvergunning gedaan worden door de koper van de bouwkvakel voor woningbouw. Wel worden middels dit wijzigingsplan het bouwvlak, de maximale goot- en nokhoogte en verdere stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd. Hieraan moet de woning te zijner tijd voldoen. Voor de maximale goot- en nokhoogte geldt respectievelijk 4,5 meter en 9 meter. Op de afbeelding hieronder zijn de afstanden van de bestaande bebouwing en erfgronden tot aan het nieuwe bouwvlak weergegeven. Voor de nieuwe voorgevel geldt dat deze minimaal 1 meter achter de voorgevel van nr. 14 moet worden gesitueerd en minimaal gelijk met de voorgevel van nr. 12. Verder geldt dat de woning 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd moet worden.



3.2 Functionele karakteristiek

Het initiatief omvat alleen de functies 'Wonen' en 'Tuin'. Dit is passend in de omgeving welke een gemengd karakter kent met overwegend de functie 'Wonen'.

3.3 Verkeer en parkeren

De beoogde planontwikkeling op onderhavig projectgebied heeft vrijwel geen effect op de verkeersbewegingen. Er is sprake van een lichte niet noemenswaardige toename. De reeds aanwezige infrastructuur kan dit prima afwikkelen, het wegprofiel is afdoende.

De gemeente Oss heeft haar parkeernormen vastgelegd in de Nota 'Parkeernormen voor woonwijken gemeente Oss' vastgesteld door het college van B&W op 22 augustus 2006. De nota dient als toetsingskader voor nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. In deze nota is voor verschillende woning typologieën in verschillende woongebieden aangegeven welke parkeernorm gehanteerd moet worden.

Op onderhavige locatie gaat het om de realisatie van een vrijstaande woning. Een dergelijke woning valt onder het type 'duurdere woning' en dient daarom te voldoen aan een parkeernorm van 2. Hierin kan en wordt op eigen terrein voorzien.

3.4 Groen en water

Groen en water maken – met uitzondering van de tuin rondom de woning - geen onderdeel uit van het initiatief.

Hoofdstuk 4 Toelichting op het wijzigingsplan

4.1 Algemeen

Het wijzigingsplan bevat juridische regels voor het gebruik van de gronden en opstallen, en voor de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het wijzigingsplan is volledig digitaal opgesteld, maar moet ook worden verbeeld op papier. De papieren versie heeft één kaart.

Bij het wijzigingsplan hoort deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking. Ook maakt zij juridisch geen onderdeel uit van het wijzigingsplan. Wel heeft zij een functie bij de onderbouwing en de uitleg van het wijzigingsplan.

4.2 Regels

De regels van het wijzigingsplan zijn opgenomen in drie hoofdstukken.:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Toepassingsbereik en relatie met het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015'

In dit artikel staat dat dit wijzigingsplan het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' deels vervangt. Er is een vervangende verbeelding gemaakt. Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' ongewijzigd gelden.

Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels

Artikel 3: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het wijzigingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

Het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' gaat al in op de milieuaspecten. We verwijzen graag naar de toelichting van dit bestemmingsplan. In dit wijzigingsplan werken wij een aantal onderwerpen nog verder uit

Flora en fauna

Voor onderhavige ontwikkeling is geen flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Dit omdat de locatie een binnenstedelijk karakter heeft en momenteel al in gebruik is als tuin, waar regelmatig gemaaid, gesnoeid en dergelijke wordt. Beschermde flora- en fauna komt derhalve in het plangebied niet voor en zal door de ontwikkeling dus niet aangetast (kunnen) worden. Het projectgebied is verder niet gelegen binnen een beschermd (natuur)gebied, waardoor geen strijdigheden zijn met de Natuurbeschermingswet. De ontwikkeling van onderhavig plan zal geen nadelige invloed hebben op de (mogelijk) aanwezige flora en fauna op de locatie en de toestand van flora en fauna in de directe omgeving.

Van belang is wel dat bij eventuele verwijdering van bomen en dergelijke op eigen terrein voorafgaand daaraan gecontroleerd wordt op fauna (vogels en andersoortig 'volk' zoals vleermuizen) en werkzaamheden in het broedseizoen worden vermeden. De looptijd van het broedseizoen verschilt per soort en varieert per jaar. Vogelsoorten zoals de bosuil beginnen al in februari te broeden en bepaalde (zang)vogels broeden nog in augustus. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 15 maart en 15 juli. Nesten en eieren zijn gedurende de gehele broedperiode wettelijk beschermd (Flora- en faunawet). Bij constatering van nesten en/of verblijfplaatsen moet worden gewacht tot er geen gebruik meer van wordt gemaakt

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met dit wijzigingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In dit geval gaat het om de toevoegen van één nieuwe woning in bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het kader van de SVIR en geformuleerd in de Bro, artikel 1.1.1 onder punt i: "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen" en tot uiting komt in jurisprudentie hierover. De ladder voor duurzame verstedelijking behoeft voor onderhavige ontwikkeling dan ook niet nader doorlopen te worden. Voldaan wordt aan de vereisten zoals gesteld in het Bro, artikel 3.1.d.

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – herziening 2014

Het plangebied is in de structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – herziening 2014 aangeduid als economisch kenniscluster en stedelijk concentratiegebied.

De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). Een ontwikkeling als onderhavige is passend binnen het stedelijk concentratiegebied, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt.

Verordening ruimte 2014

Het plan draagt bij aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is gelegen in gemengd (centrum)gebied van Berghem en betreft een inbreidingslocatie. Door hier een woning toe te voegen is dergelijk ruimtebeslag niet op een uitbreidingslocatie benodigd. Het plangebied is aan drie zijden reeds ingekapseld door stedelijke voorzieningen. De nieuwe woning wordt in hoogwaardige duurzame materialen uitgevoerd en is absoluut passend in de omgeving, sterker nog, het is aanvulling v.w.b. de beleving van dit gedeelte van de Julianastraat. Hierdoor wordt een grotere loads uit het zicht onttrokken. Onder paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Toekomstvisie Oss op weg naar 2020

Het toevoegen van een woning aan de Julianastraat te Berghem past binnen de Toekomstvisie Oss op weg naar 2020. Het type woning dat op onderhavige locatie beoogd is (vrijstaand) is passend bij de leefstijl van inwoners in dit gebied van Berghem.

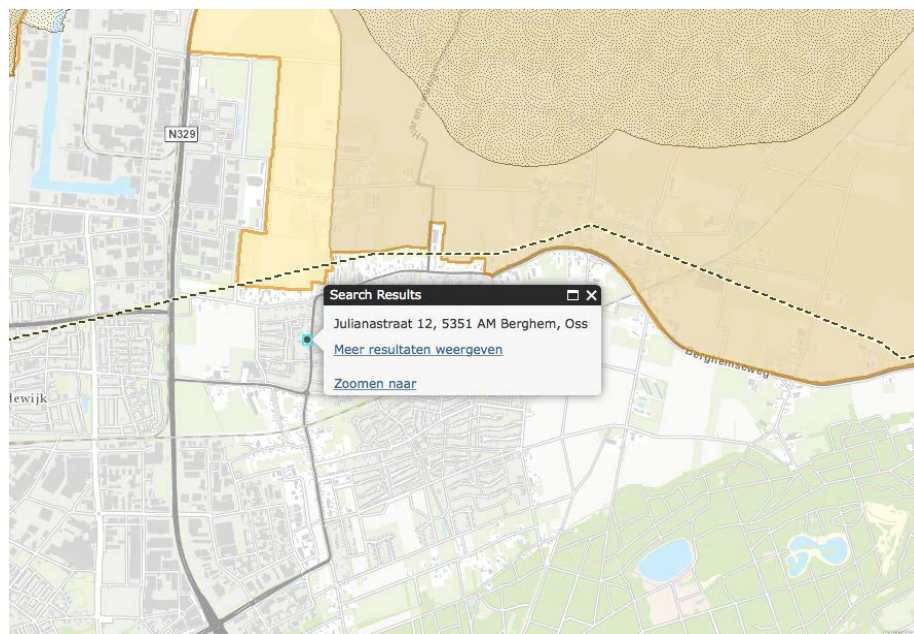
Woonvisie Oss 2013

Onderhavig initiatief past binnen de Woonvisie Oss 2013. Het gaat hier om een nieuwe burgerwoning (stedelijke functie) in het bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied op een inbreidingslocatie. De beoogde woning is passend bij de behoefte en wensen van de inwoners van dit gebied van Berghem, dit blijkt uit het feit dat de 'kavel' reeds is verkocht.

Archeologie

De archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het initiatief is blijkens de archeologische verwachtingswaardenkaart behorende bij het vastgestelde archeologiebeleid van de gemeente Oss 'middelhoog'. Dit betekent dat alleen zonder archeologisch onderzoek grondwerkzaamheden zijn toegestaan die strekken tot een oppervlakte van 1000 m² en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld. Voor onderhavig initiatief zullen niet meer m²'s geroerd worden dan 1000. Om die redenen is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde 'middelhoog' zal van toepassing blijven.

Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart (zie onderstaande uitsnede) ligt onderhavige locatie in de regio Peelrand, verder zijn ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle zaken aangemerkt.



In het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle of monumentale bebouwing dan wel te beschermen groen. Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat met onderhavige ontwikkeling geen cultuurhistorisch waardevolle of monumentale waarden aantast worden.

Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het initiatief bevinden zich de hieronder genoemde drie bedrijven.

Brabants isolatiebedrijf aan de Julianastraat 10 is een bedrijf dat (thermische) isolatie projecten uitvoert op locatie. Op het bedrijfsterrein aan de Julianastraat bevinden zich loodsen voor lichte werkzaamheden en materiaalopslag en worden de bedrijfswagens gestald. Het bedrijf kan op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, (bijlage 4) gecategoriseerd worden als een bedrijf in bouwnijverheid: aannemersbedrijf met werkplaats b.o. < 1000 m², SBI-2008-code: 4541, 4542 en 4543. De bijbehorende

richtafstand voor geluid is 30 meter. De geluidbronnen zijn hoofdzakelijk verkeersbewegingen van bedrijfs- en personenwagens. De aanwezige kortste afstand tussen het initiatief en de oprit van het bedrijfsterrein is circa 23 meter. Het bedrijfsterrein is gelegen op circa 28 meter. Bestaande woningen zijn gelegen aan Julianastraat 10 en 12 zijn gelegen op afstanden van respectievelijk 4 en 6 meter, en ten opzichte van recente nieuwbouw (gerealiseerd in 2011) aan 't Reut (115) op een afstand van 14 meter. De initiatieflocatie ondervindt akoestische afscherming van de bestaande woning op het perceel Julianastraat 12. Ter plaatse van de woningen aan t Reut is in 2006 aangetoond dat op 14 meter het woon- en leefklimaat in akoestische zin is gewaarborgd. Gezien de nu gerealiseerde afstand van 23 meter is daarmee voldoende onderbouwd dat dit ook geldt voor de nieuwe woning.

De richtafstanden voor stof en gevaar zijn beide 10 meter en voor geur geldt geen richtafstand. Aan deze genoemde richtafstanden wordt voldaan.

Aan Julianastraat 23 is **Cafetaria 't Boeijke** gelegen. Het bedrijf kan op basis van de VNG-brochure bedrijven en Milieuzonering, gecategoriseerd worden als Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, SBI-2008-code: 561. De bijbehorende richtafstand voor geluid is 10 meter. De geluidbronnen van Cafetaria 't Boeijke zijn technische installaties en de eventuele transportbewegingen van voertuigen van bezoekers. De aanwezige afstand tussen het initiatief en het cafetaria is tenminste 26 meter. Aan de richtafstand voor geluid wordt voldaan.

De richtafstanden voor geur en gevaar zijn ook 10 meter, voor stof geldt geen richtafstand. Aan deze genoemde richtafstanden wordt voldaan.

Aan Julianastraat 27 is **Van Oorscot, diervoederhandel en ruitersportartikelen** gelegen. Het bedrijf kan op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, gecategoriseerd worden als detailhandel voor zover n.e.g., SBI-code 47 categorie A. De bijbehorende richtafstand voor geluid is 10 meter. De geluidbronnen van Van Oorscot, diervoederhandel en ruitersportartikelen aan Julianastraat 27 zijn voornamelijk transportbewegingen. De aanwezige afstand tussen het initiatief en het bedrijf is tenminste 39 meter. Aan de richtafstand voor geluid wordt voldaan.

Voor geur, stof en gevaar gelden geen richtafstanden.

Op basis hiervan is de conclusie dat er ter plaatse van het initiatief ten gevolge van geluid (industrielawaai), stof, gevaar en geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bedrijven door het initiatief niet beperkt worden.

Bodem

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten daarvan weergegeven.

- de bovengrond is licht verontreinigd met lood, zink en PCB;
- de ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan barium.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese – onverdacht - in principe verworpen te worden. De gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen. De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is niet zinvol.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. Op basis van dit rapport kan grond binnen de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Oss hergebruikt worden. Indien de grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden of dient de grond naar een erkende innemer te worden afgevoerd.

Externe veiligheid

Plaatsgebonden risico:

In onderhavige situatie is sprake van een beperkt kwetsbaar object (verspreid liggende woning tot 50 personen). Het initiatief is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6/jaar). Zie onderstaande uitsnede van de risicokaart en de daarop aangegeven blauwe cirkel voor de locatie van het plangebied. De overige cirkels hebben betrekking op de PR10-6 contouren.



Groepsrisico:

Het initiatief is gelegen binnen het invloedsgebied wegen (zie blauwe cirkel op oranje zone op onderstaande uitsnede van de kaart behorende bij de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Oss). In deze visie is opgenomen dat langs waterwegen en provinciale en gemeentelijke wegen (zoals de Julianastraat te Bergheim), vanwege de beperkte vervoersomvang van gevaarlijke stoffen, geen kader is opgenomen. Het risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen is hier dusdanig klein dat ervoor is gekozen om niet van tevoren ruimtelijke keuzes te maken. Opgemerkt wordt dat de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen geen ondergrens kent voor de vervoersomvang, en de circulaire dus wel van toepassing is. Om die reden is in de visie opgenomen dat nog een locatiespecifiek verantwoordingskader zal worden ontwikkeld. Gemeente is dit ergens beschikbaar?



Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Geur: agrarisch

Een woning is een geurgevoelig object in de zin van de wet (Wgv). In de nabijheid van onderhavig plangebied zijn echter geen veehouderijen gelegen. Geen sprake is van directe geurhinder (voorgroondbelasting). Wel zou mogelijk sprake kunnen zijn van geurhinder van veehouderijen in de omgeving (achtergrondbelasting). Op basis van de geurgebiedsvisie 2013, waarin op basis van de indicatieve achtergrondbelasting een beoordeling van het woon- en leefklimaat is gemaakt (kaart: integratie geurgebiedsvisies gemeente Oss - scenario nulgroei verordening 2013 ter vaststelling) geldt ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zeer goed). Zie de blauwe cirkel op onderstaande uitsnede van voormelde kaart.



Luchtkwaliteit

Onderhavig initiatief betreft een klein project wat in het kader van luchtverontreiniging nauwelijks bijdraagt. De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. In onderhavige situatie gaat het om één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Daarnaast is geen sprake van een gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen. De voorgenomen ontwikkeling is om die reden niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

Straling

Het initiatief is niet gelegen binnen een zone van 80 meter van een bovengrondse hoogspanningslijn. Straling van bovengrondse hoogspanningslijnen is derhalve geen beperkende factor voor onderhavig initiatief.

Water

Hemel- en afvalwater worden gescheiden aangeleverd.

Ten behoeve van de afvoer van hemelwater is het volgende aan de orde:

- minimaal **10mm** van het aangesloten verhard (dak)oppervlak bergen op eigen terrein (ongeacht het type verharding);
- als er overtollig hemelwater aangeboden wordt moet dit middels een **bovengrondse/zichtbare overloop** op het laagste punt t.o.v. het terrein, bij de erfafscheiding waarna het teveel aan hemelwater in de openbare ruimte verder wordt verwerkt;
- bij ondergrondse infiltratievoorzieningen moet rekening worden gehouden met een **toegankelijke zandvang** voor deze voorziening;
- minimale doorlatendheid (K-waarde) van de bodem: 1,0m/etmaal.

De gemeente Oss rekent met een statische berging in de voorziening. Bij het uitgangspunt van 10mm van het aangesloten verhard (dak)oppervlak wordt dus geen factor gehanteerd als gevolg van bijv. het niet volledig afstromen van hemelwater bij een elementenverharding of het volledig afstromen bij een gesloten verharding. Als rekenvoorbeeld geldt: Bij een verhard oppervlak van 1500m² moet er minimaal 15m³ geborgen worden (oppervlak in m²/100 om 10mm neerslag te bergen).

Ter plaatse is het na bestemmingswijziging mogelijk om ca. 150 m² bebouwing toe te voegen, daarnaast zal nog sprake zijn van ca. 75m² verharding in de vorm van een inrit, terras en paden. Omdat het beleid van de gemeente Oss insteekt op het bergen van 10mm van het aangesloten verhard oppervlak op eigen terrein met een bovengrondse overloop op de erfafscheiding betekent dat, dat ter plaatse een waterbergingsvoorziening van 2,25 m³ voor hemelwater aangelegd zal moeten worden. Hier zijn verschillende varianten voor mogelijk, denk aan:

Bij het ontwerp kan aan de volgende oplossingen gedacht worden:

Kleinschalig:

- regenton;
- rechtstreeks in tuin afstromen;
- vijver;
- grindpad;
- grindkoffer;
- infiltratievoorziening (kratten of buizen);
- groen dak;
- hergebruik.

Grootschalig:

- bergingsvijver;
- infiltratievoorziening (kratten of buizen);
- rechtstreeks in groen (wadi);
- groen dak;
- hergebruik;
- waterdoorlatende verharding;
- waterbergende fundering onder verharding.

Op het perceel zijn voldoende mogelijkheden aanwezig voor een voorziening. Er is echter nog niet besloten welke voorziening aangelegd zal worden. De eigenaar/ ontwikkelaar is zich er in ieder geval wel van bewust dat hij moet voorzien in een waterbergingsvoorziening op eigen terrein en zal deze t.z.t. ook aanleggen. Hierbij dient hij rekening te houden met het gemeentelijk beleid hiertoe (zie hierboven) en de aandachtspunten hieronder:

- altijd zorgen voor een overloop/overstort (oppervlakkig, op het laagste punt!). Hierbij valt te denken aan: goot, ontlastput, straatkolk, inspectieput met roosterdeksel, enzovoorts;
- toegankelijkheid voorzieningen;
- zandvang/vuilscheider bij infiltratievoorzieningen (rooster, bladscheider, zandvangput);
- geotextiel bij infiltratievoorzieningen (zand-/wortelwerend en waterdoorlatend);
- terreinhoogtes (tegen wateroverlast op laaggelegen plaatsen).

Op www.dewatertoets.nl is de digitale watertoets ingevuld. Hiervan zijn drie mogelijke uitkomsten/procedures:

- Geen waterbelang: Er is een functiewijziging zonder relevante wateraspecten
- Verkorte procedure: U heeft een klein plan met weinig relevante wateraspecten
- Normale procedure: U heeft een groot plan met meerdere relevante wateraspecten.

Na het invullen van de digitale watertoets werd direct aangegeven dat voor het ruimtelijk plan de verkorte procedure geldt. Bijgevoegd bij deze toelichting treft u het toetsresultaat en de samenvatting van www.dewatertoets.nl (zie bijlage 2 bij deze toelichting).

Aangaande de afvoer van afvalwater is de gemeente bevoegd gezag. Via de gemeente zal zorggedragen worden voor een extra aansluiting op het gemeentelijke riool t.b.v. de afvoer van afvalwater.

Weg-, spoor- en industrielawaai

Een woning is een geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh.

De Julianastraat betreft een weg voorzien van klinkbestrating waar een 50-km per uur zone geldt. Dit betekent dat de woning is gelegen in een geluidszone van een weg. Om aan te kunnen tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening is omdat de woning in een dergelijke zone is gelegen door Nipa Milieutechniek een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

"De geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de woonbestemming vanwege het verkeer op de Julianastraat inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt ten hoogste 62 dB. Bij deze locatie wordt de voorkeursgrenswaarde op de maatgevende gevel van 48 dB overschreden. Het bevoegd gezag (college van B&W) dient daarom een hogere waarde voor de nieuwe bestemming vast te stellen, het uitgevoerde rapport is daarvoor de basis. Aan de achterzijde aan de westkant van de nieuwe woning bevindt zich de tuin. De wettelijke geluidbelasting L_{den} als gevolg van het wegverkeer op de Julianastraat bedraagt op de achtergevel maximaal 28 dB. Aan deze geluidluwe gevel zullen een of meerdere verblijfsruimten gerealiseerd worden. Hiermee wordt voldaan aan het aanvullend geluidbeleid zoals de gemeente Oss in haar geluidnota formuleert. Om een goed woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening te waarborgen zal met een nader onderzoek moeten worden aangetoond dat de geluidbelasting binnen de woning in de geluidsgevoelige vertrekken niet hoger is dan 33 dB. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, zal de vereiste karakteristieke geluidwering moeten worden getoetst." Gezien de van toepassing zijnde geluidsbelasting op de gevel zal het college van B&W een hogere waarde voor de nieuwe bestemming vaststellen. Het aanbevolen aanvullende onderzoek t.b.v. de geluidsbelasting in de woning zal t.z.t. bij de aanvraag omgevingsvergunning worden bijgevoegd, op dit moment is n.l. nog niet helder hoe de woning er precies uit zal komen te zien. Wel kan alvast aangegeven worden dat het mogelijk is het toegestane binnengeluidsniveau van maximaal 33db te behalen.

In de directe nabijheid van het plangebied is geen spoorweg (470 meter afstand hemelsbreed) gelegen, geluidshinder naar aanleiding daarvan is niet aan de orde. Ook hinder naar aanleiding van industrielawaai is niet van toepassing.

In de buurt van het plangebied zijn drie bedrijven gelegen. In deze toelichting is meer informatie over de desbetreffende bedrijven, de bijbehorende categorisering en richtafstanden opgenomen. Hieruit blijkt dat industrielawaai geen belemmering is voor het initiatief en het initiatief andersom geen belemmering vormt voor de bedrijvigheid in de nabijheid.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan voorziet in nieuwe bouw mogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). De verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft. Er is een overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

Hoofdstuk 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

De gemeente Oss heeft in een inspraakverordening. Daarin staat dat wij voor kleine plannen geen inspraak houden. Dit is zo'n klein plan. Daarom houden wij geen inspraak op dit plan. Wel volgen wij een zienswijzenprocedure. Volgens de wet moet dit. We leggen het ontwerpwijzigingsplan hiervoor zes weken ter inzage.

7.2 Overleg

Volgens de wet moeten wij nieuwe plannen voorleggen aan overheidsinstanties. Daarom stuurden wij een concept van het ontwerpwijzigingsplan naar de provincie Noord-Brabant, waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant Noord. We hebben het plan niet overlegd met de diensten van de Rijksoverheid. Het Rijk heeft in een brief van januari 2012 namelijk aangegeven dat vooroverleg alleen nog maar hoeft als het gaat om defensie, waterstaat en energievoorzieningen. In dit plan gaat het hier niet om. We hebben het daarom niet voorgelegd aan het Rijk.

De andere diensten hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

7.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan lag van 29 december 2016 tot en met 8 februari 2017 ter inzage. In het weekblad Oss Actueel en de Staatscourant maakten wij dit bekend. In deze periode konden reacties worden ingediend tegen het plan. Er zijn geen reacties ingediend.