

Onderwerp

Flexwoningen Kuipers-Rietbergstraat

Datum

25-04-2023

Afdeling Projecten-bureau

Naam en telefoon

Anne van Rooij

Portefeuillehouder

S. van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten?

1. De locatie Kuipers Rietbergstraat af te laten vallen als mogelijke locatie voor het plaatsen van flexwoningen;
2. Op zoek te gaan naar één of meerdere mogelijke nieuwe locaties voor flexwoningen om circa 100 flexwoningen te realiseren;
3. Bijgaande raadsinformatiebrief aan te bieden aan de raad.
4. Dit besluit openbaar te maken op 26 april 2023.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Bij de selectie voor het veld ten noorden van de Kuipers-Rietbergstraat als mogelijke locatie voor flexwoningen zijn in 2021 de belemmeringen globaal in beeld gebracht. Als mogelijke belemmering is benoemd de hoogspanningsleiding die over het perceel loopt.

Hierbij zijn we ervan uitgegaan dat we rekening moesten houden met een magneetveldzone van 40 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. Dit op basis van een eerder goedgekeurd bestemmingsplan, waar TenneT expliciet heeft ingestemd met een magneetveldzone van 40 meter aan beide zijden van de hoogspanningslijn.

Bij het nader onderzoeken van de haalbaarheid van de locatie is afstemming gezocht met TenneT en een daaropvolgende berekening van de specifieke magneetveldzone bij de Kuipers-Rietbergstraat wijst nu uit dat we in dit geval een magneetveldzone van 45 meter in acht moeten nemen.

Daarnaast is geconstateerd dat het in eerste instantie geplande aantal van 100 woningen op de locatie niet haalbaar is. Dit aantal was gebaseerd op een eerste stedenbouwkundige verkenning die is uitgevoerd in 2021 (uitgaande van een magneetveldzone van 40 meter) en tegelijkertijd een niet juiste inmeting van die 40 meter contour. Na het uitmeten van de magneetveldzone van 40 meter bleek dat op de resterende ruimte tussen de veertig en vijftig woningen konden worden geplaatst.

Uitgaande van een magneetveldzone van 45 meter, resteren echter nauwelijks tot geen bebouwingsmogelijkheden zonder ingrijpende maatregelen als bomen kappen en het voetpad verleggen.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

De flexwoningen dragen bij aan een oplossing voor het woningtekort. Het is een manier om op korte(re) termijn aan de vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voldoen.

Welk resultaat willen we bereiken?

In de Prestatieafspraken 2021-2024 hebben de gemeente Oss, BrabantWonen en Mooiland vastgelegd dat 240 flexwoningen geplaatst zijn voor het eind van 2024.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De specifieke magneetveldzone voor de Kuipers-Rietbergstraat bedraagt 45 meter aan weerszijden van het hart van de lijn (in plaats van 40 meter).

De magneetveldzone

De magneetveldzone is een zone, gemeten vanuit het hart van de hoogspanningsleiding, waarbinnen het jaargemiddeld magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. In 2005, en verder uitgewerkt in 2008 en later nog in 2019, heeft het toenmalige ministerie van VROM een beleidsadvies uitgebracht met betrekking tot hoogspanningslijnen. In dat advies wordt aangeraden om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te vermijden dat nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningsleidingen waarbinnen het jaargemiddeld magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. De gemeente Oss heeft in haar Milieubeleidsplan 2010-2014 het Rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen moet dus zoveel als mogelijk worden voorkomen dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetisch veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

De breedte van de magneetveldzone is afhankelijk van de hoeveelheid stroom die door de draden gaat, van de onderlinge afstand tussen de draden en van de volgorde waarin de draden aan de mast hangen. Bij de verkenning van de mogelijkheden op de locatie zijn we uitgegaan van een magneetveldzone met een breedte van 40 meter.

Waarom aanname magneetveldzone 40 meter

Waarom zijn we voor de Kuipers-Rietbergstraat aanvankelijk uitgegaan van een magneetveldzone van 40 meter? In de meest recente goedkeurde bestemmingsplan is, na afstemming met TenneT, een magnetische beschermingszone van 40 meter opgenomen. Deze magneetveldzone is bepaald op basis van een berekening die is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Oirschot waar een vergelijkbare hoogspanningsleiding ligt (150kV-lijn Tilburg-Best-Eindhoven Noord). In dit onderzoek is geconcludeerd dat 40 meter aangehouden moet worden aan weerszijde van de lijn als de 0,4 microtesla magneetveldzone. TenneT heeft destijds expliciet ingestemd met het van toepassing verklaren van deze conclusie van deze onderzoeksrapportage omdat er sprake is van eenzelfde hoogspanningslijn en vergelijkbare omstandigheden.

Aangezien het bij de Kuipers-Rietbergstraat om dezelfde hoogspanningsleiding gaat, zijn we er bij het verkennen van de mogelijkheden vanuit gegaan dat de magneetveldzone 40 meter bedroeg.

Specifieke magneetveldzone Kuipers-Rietbergstraat 45 meter

In het kader van de dialoog met stakeholders, en om niet verderop in het proces voor verrassingen te komen staan, hebben we afstemming gezocht met TenneT. TenneT heeft ons laten weten dat de mastbeelden, transportcapaciteit en klokgetalfiguratie te veel afwijken om ons te kunnen baseren op de rapportage van gemeente Oirschot. Om de magneetveldzone voor de Kuipers-Rietbergstraat te kunnen bepalen, moest een specifieke magneetveldzone berekening worden gemaakt. Uit de berekening blijkt dat de specifieke magneetveldzone op de Kuipers-Rietbergstraat 45 meter aan weerszijde van het hart van de lijn bedraagt.

1.2 Uitgaande van een magneetveldzone van 45 meter resteren alleen bouwmogelijkheden als daarvoor nagenoeg alle bomen op de locatie worden gekapt.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van flexwoningen op alle locaties, is dat bestaande bomen zoveel als mogelijk in stand worden gehouden. De flexwoningen staan er immers maar tijdelijk en de volgroeide bomen zijn niet te vervangen. Om op de locatie Kuipers Rietbergstraat flexwoningen te kunnen realiseren buiten de magneetveldzone, moeten alle bomen wijken. Dat is niet wenselijk.

2.1 De longlist als basis voor de selectie van mogelijke nieuwe locaties voor flexwoningen.

Om zeker te stellen dat het geplande aantal van 240 flexwoningen worden gerealiseerd, is het verstandig om één of meerdere alternatieve locaties te kiezen. In 2021 is een longlist opgesteld met mogelijke locaties voor flexwoningen. Deze longlist is ook gebruikt voor de selectie van de locaties Ruwaard, Hazenakkervijver, Gewandeweg en Kuipers-Rietbergstraat. Op de longlist zijn locaties genoemd die wel redelijk of goed scoren maar nog niet zijn geselecteerd. Deze longlist is een goed vertrekpunt voor de selectie van nieuwe mogelijke locaties voor flexwoningen.

Uit gesprekken met omwonenden blijkt dat het wenselijk is om de longlist te verduidelijken met de gehanteerde selectiecriteria en de weging daarvan. Verder is het wenselijk om de longlist aan te vullen met nieuwe mogelijke locaties in de gehele gemeente Oss.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's? (=maar)

2.1 Rijksadvies

Hoewel er blijkbaar nog geen directe aanwijzingen zijn dat blootstelling aan hoogspanningslijnen tot ziekten leiden, is het evenmin uitgesloten en bestaat er onzekerheid. Vanwege die onzekerheid is het advies van de Staatssecretaris vanaf 2005 om nieuwe situaties waarbij kinderen worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen, zoveel mogelijk te vermijden.

In 2009 en 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over het voorzorgsbeginsel. Het beleid is naar aanleiding van deze uitspraken niet gewijzigd: Is er

een voornemen om een bestemming te realiseren waar zich kinderen kunnen bevinden en is er in de nabijheid een bovengrondse hoogspanningslijn aanwezig, dan moet de gemeente altijd goed motiveren waarom hier toestemming voor wordt gegeven.

2.2 Aantal flexwoningen

In de Prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie is opgenomen dat er tenminste 240 flexwoningen worden gerealiseerd. De geplande verdeling was als volgt:

Ruwaard: 72

Gewandeweg: 100

Hazenakkervijver: 50

Kuipers-Rietbergstraat 100

Ravenstein: 25

Ook zonder de locatie Kuipers-Rietbergstraat worden 247 flexwoningen gerealiseerd waarmee de doelstelling uit de Prestatieafspraken wordt gehaald. Echter, als er nog een locatie afvalt, of als op een locatie minder flexwoningen gerealiseerd kunnen worden dan nu verwacht, dan halen we de doelstelling niet. Dat is een belangrijke reden om nu toch te zoeken naar één of twee nieuwe locaties.

De behoefte aan extra woningen is sinds de vaststelling van de Prestatieafspraken alleen maar toegenomen. Dat pleit ervoor om zo snel mogelijk extra woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad door middel van flexwoningen.

Communicatie

De omwonenden van de Kuipers-Rietbergstraat ontvangen een brief dat er geen flexwoningen op het veld aan de Kuipers-Rietbergstraat komen.

We passen we de webpagina www.oss.nl/flexwoningen aan.
Gelijktijdig informeren we BOTS en de wijkcoördinator.

De raad informeren met bijgevoegde Raadsinformatiebrief

Overlegd met

Woningcorporatie Brabantwonen

Samenvatting

Bij het vervolgonderzoek naar de haalbaarheid van flexwoningen op de Kuipers-Rietbergstraat, is afstemming gezocht met TenneT over de magneetveldzone. Uit een uitgevoerde berekening van de specifieke magneetveldzone voor de Kuipers-Rietbergstraat blijkt dat deze 45 meter bedraagt in plaats van de 40 meter waarvan we bij het eerste haalbaarheidsonderzoek zijn uitgegaan. Dit uitgangspunt was gebaseerd op een eerder goedgekeurde bestemmingsplan waar TenneT had ingestemd met een magneetveldzone van 40 meter.

Uitgaande van een magneetveldzone van 45 meter kunnen geen flexwoningen worden gerealiseerd zonder hiervoor zeer ingrijpende maatregelen te treffen zoals het kappen van de aanwezige bomen en het verleggen van het aanwezige voetpad. Het uitgangspunt is altijd geweest dat voor de tijdelijke flexwoningen in beginsel geen bomen worden gekapt. Daarom valt de Kuipers-Rietbergstraat af als mogelijke locatie voor flexwoningen.

Om de taakstelling uit de Prestatie-Afspraken van tenminste 240 flexwoningen voor eind 2024 te kunnen garanderen, is het wenselijk om één of twee nieuwe mogelijke locaties te zoeken.