

WIJZIGING 1 ZUID-OSS-2010

Vastgesteld mei 2011



Wijziging 1 bestemmingsplan Zuid-Oss – 2010

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Bestemmingsplan Zuid-Oss-2010	4
Hoofdstuk 2	Wijzigingregels	4
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden en beperkingen	4
3.1	Milieuaspecten	4
3.1.1	Geluid	4
3.1.2	Externe veiligheid	6
3.1.3	Luchtkwaliteit	6
3.1.4	Bodem	7
3.1.5	Water	7
3.2	Waarden	8
3.2.1	Natuurwaarden	8
3.2.2	Archeologie	8
3.3	Verkeer	8
Hoofdstuk 4	Economische uitvoerbaarheid	9
Hoofdstuk 5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel naast Asterstraat 55 (hierna te benoemen als Asterstraat 57) heeft een verzoek ingediend om een procedure op te starten om woningbouw op het betreffende perceel mogelijk te maken.

1.2 Bestemmingsplan Zuid-Oss-2010

De gemeenteraad van Oss heeft op 8 april 2010 het bestemmingsplan Zuid-Oss-2010 vastgesteld. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op het perceel Asterstraat 57 een extra bouwvlak voor een vrijstaande woning op te nemen en hiervoor bouwregels te bepalen.

Hoofdstuk 2 Wijzigingsregels

Het bouwvlak dat in dit wijzigingsplan is opgenomen, valt binnen het wijzigingsvlak dat is opgenomen in het bestemmingsplan Zuid-Oss-2010. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen-Vrijstaand 1' gekregen en heeft dezelfde bouwregels.

Voor wat betreft de bouw- en nokhoogte is aangesloten bij de omringende woningen die een goot- en bouwhoogte hebben van 6 respectievelijk 10 meter.

Het wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting en een verbeelding. Binnen het wijzigingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen: 'Wonen-Vrijstaand 1' en 'Tuin'. De regels behorende bij deze bestemmingen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Zuid-Oss-2010', evenals de overige voorschriften van dit bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden en beperkingen

3.1 Milieuaspecten

3.1.1 Geluid

De Wet Geluidhinder geeft aan dat rond (spoor)wegen en rond bedrijventerreinen zones liggen. Binnen deze zones moet akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting plaatsvinden.

De Wet Geluidhinder heeft voorkeursgrenswaarden waaraan bij de ontwikkeling van plannen moet worden voldaan. Een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde kan worden toegestaan. Er dient dan een zogenaamde hogere grenswaardenprocedure gevolgd te worden. Er geldt een maximale hogere grenswaarde die niet overschreden mag worden.

De gemeente Oss heeft een Geluidsnota vastgesteld waarin maatwerk voor de gemeente is geleverd.

Wat betreft de wegen geldt dat verblijfsgebieden (wegen die zijn ingericht als 30 km zone) zijn vrijgesteld van akoestisch onderzoek. De wegen in de nabijheid van het plangebied – de Asterstraat en de Hescheweg – zijn ingericht als 30 km wegen. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom achterwege gelaten.

De locatie ligt wel binnen de geluidzone van de krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterreinen 'Moleneind, Landweer en Danenhoef'.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op het perceel. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Volgens de gemeentelijke Geluidsnota ligt het perceel in een gebiedstype "Woonwijk met hoge geluidsdruk". Voor een dergelijk gebied gelden dezelfde normen als de normen die in de Wet Geluidhinder zijn genoemd voor nieuwe woningen bij bestaande bedrijven, namelijk een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en een maximale toegestane waarde van 55 dB(A).

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. De maximale geluidsbelasting als gevolg van het industrielawaai op het perceel bedraagt maximaal 51 dB(A). De maximaal toegestane waarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden.

Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, dient een hogere grenswaardenprocedure gevolgd te worden. Deze procedure moet zijn afgerond vóór de vaststelling van het plan.

Om te bepalen of een plan in aanmerking komt voor het verlenen van een hogere grenswaarde, moet allereerst worden gekeken of maatregelen kunnen worden getroffen om het geluidsniveau te beheersen. Een vaststelling van een hogere waarde mag alleen als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of als er stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren aan kleven.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen.

De geluidsbelasting wordt veroorzaakt door verschillende bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Moleneind, Landweer en Danenhoef. Door het grote economische belang van dit bedrijventerrein is een verkleining van de geluidszone niet wenselijk. Eventuele maatregelen zouden aanpassingen aan al deze verschillende bedrijven betekenen. Dit is niet doelmatig en leidt tot dermate grote kosten dat deze niet meer in verhouding tot het plan staan.

Het treffen van bronmaatregelen stuit derhalve op financiële bezwaren.

Het treffen van overdrachtsmaatregelen stuit op stedenbouwkundige bezwaren. Een aangepaste stedenbouwkundige verkaveling is niet aan de orde. Het gebied is ingeklemd tussen bestaande (woon-) bebouwing en het bestaande perceel biedt te weinig ruimte voor een andere invulling. Geluidsschermen vormen een ongewenste stedenbouwkundige barrière.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn voor het aspect industrielawaai uit landschappelijk, verkeerskundig en financieel oogpunt dus niet mogelijk omdat het gebied is ingeklemd tussen bestaande (woon-) bebouwing en de geluidmissie aan individuele bedrijven is vergund op basis van de vigerende zonegrenswaarden.

De Wet geluidhinder geeft slechts enkele algemene ontheffingscriteria. Conform de aanbeveling van het ministerie van VROM heeft de gemeente eigen criteria ontwikkeld om op de lokale situatie in te kunnen spelen. In het gemeentelijke beleid zijn aanvullende criteria opgenomen.

Het hoofdcriterium om in onderhavig geval hogere grenswaarden toe te staan, volgt uit stedenbouwkundige overwegingen. De voorgenomen woningbouw is een positieve ontwikkeling.

De woning vult een open plaats op tussen de aanwezige bebouwing. Door het plan wordt de bestaande stedenbouwkundige structuur verdicht waardoor een verbetering van het straatbeeld optreedt.

Aan het bouwplan zullen voorwaarden worden gesteld om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. In het kader van de bouwvergunningaanvraag moet worden getoetst of aan de binnengrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 35 dB(A) wordt voldaan.

3.1.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Bij het normeren van de risico's wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron. Binnen deze zogenaamde PR 10-6 contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden, zoals woningen.

Het Groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Het gebied waarbinnen het groepsrisico speelt, wordt aangeduid als het invloedsgebied. Voor het GR geldt – in tegenstelling tot het PR – geen harde norm maar een oriëntatiewaarde. Voor iedere toename van het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

De locatie ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en niet binnen een invloedsgebied van het groepsrisico.

Externe veiligheid speelt daarom geen rol in dit plan.

3.1.3 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel mensen te beschermen tegen gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzoek plaatsvinden naar een eventuele toename van luchtverontreinigende stoffen en bekeken worden of deze toename aanvaardbaar is. Bepaalde nieuwe ontwikkelingen zijn op grond van een AMvB vrijgesteld van onderzoek. Het betreft ontwikkelingen waarvan gezegd wordt dat deze zo klein zijn dat deze 'niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging'.

Het realiseren van één woning valt onder de Regeling 'niet in betekenende mate'. Een nadere onderbouwing voor het aspect luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

3.1.4 Bodem

Voor een bestemmingsplan is de bodem- en grondwaterkwaliteit een punt van aandacht, in het bijzonder wanneer er sprake is van ontwikkelingslocaties. Voor deze locaties 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.

Wettelijk gezien is in het kader van het bestemmingsplan een indicatief onderzoek voldoende als toets voor de haalbaarheid van het plan. Als hieruit blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, dan moet in het kader van het bestemmingsplan worden aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan.

Om een indruk te geven van de samenstelling van de bodem binnen het plangebied is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn geraadpleegd het bodeminformatiesysteem (BIS), de vastgestelde bodemkwaliteitskaart (BKK), het historisch bodembestand (HBB) en het Bodemloket. Voor dit wijzigingsplan is het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek voldoende. Uit dit onderzoek blijken geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Bij de aanvraag van een bouwvergunning moet door middel van een nader bodem- en/of grondwateronderzoek worden aangetoond dat de grond geschikt is voor de nieuwe functie.

3.1.5 Water

Voor nieuw te realiseren bebouwing is het beleid gericht op hydrologisch neutraal bouwen (gelijkblijvende waterhuishoudkundige situatie) en gescheiden verwerking van vrijkomend afval- en regenwater. Afvalwater wordt direct afgevoerd via de bestaande of daarvoor nieuw aan te leggen gemeentelijke riolering. Regenwater dat vanwege bebouwing of verharding niet rechtstreeks de bodem kan inzeigen dient op een duurzame wijze (zonder bodem of grondwater te verontreinigen) zoveel als mogelijk op eigen perceel te worden verwerkt. Dit kan door het regenwater te benutten (bijvoorbeeld voor tuin, spoelwater, toilet enz.) of door toevoeging aan het grondwater. Wanneer aantoonbaar niet kan worden geïnfiltreerd is afvoer naar oppervlaktewater of in een uiterst geval afvoer naar een gemeentelijke riolering mogelijk.

De nieuw te bouwen woning aan de Asterstraat zal worden gerealiseerd op een terrein dat nu nagenoeg volledig verhard is en ligt op goed doorlatende zandgrond met voldoende ontwateringsdiepte. Regenwater van de nieuw te bouwen woning kan zondermeer op eigen terrein worden opgevangen en naar het grondwater worden afgevoerd conform de spelregels binnen de gemeente (10 mm bergingsvoorziening bij infiltratie, overloop naar openbaar gebied). Ervan uitgaande dat een deel van het perceel als tuin wordt ingericht is er uiteindelijk sprake van een hydrologisch positieve situatie.

Bij de uitvoering vormen duurzaamheidsaspecten een belangrijk uitgangspunt. In relatie tot duurzaam waterbeheer zijn niet uitlopende bouwmaterialen een vanzelfsprekend aandachtspunt.

3.2 Waarden

3.2.1 Natuurwaarden

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 plant- en diersoorten. Hiervoor dient vooraf bekend te zijn of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Per 5 februari 2005 is de AMvB artikel 75 van de Flora en Faunawet in werking getreden wat inhoudt dat voor de meer algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt waarvoor geen aanvullende eisen worden gesteld.

Dit wijzigingsplan voorziet niet in een nieuwe ontwikkeling die een substantiële verslechtering betekent. De ontwikkelingslocatie is reeds verhard en wordt omringd door bestaande bebouwing. Een flora- en faunaonderzoek is niet uitgevoerd.

3.2.2 Archeologie

De gemeente Oss heeft beleid geformuleerd met betrekking tot archeologie. In het beleid is opgenomen dat voor een locatie binnen bestaande bebouwing buiten het centrum, alleen voor nog onverstoorde gebieden groter dan 5000 m² een onderzoeksverplichting geldt.

Deze locatie is veel kleiner dan 5000 m² en waarschijnlijk al verstoord, waardoor een archeologisch onderzoek niet uitgevoerd hoeft te worden.

3.3 Verkeer

Het perceel is gelegen aan de Asterstraat en zal ook worden ontsloten vanaf die straat.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Het betreffende perceel biedt voldoende ruimte om eigen parkeervoorzieningen te realiseren.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling te treffen voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Kostenverhaal is mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is om met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee niet gecontracteerd is door middel van een exploitatieplan.

Met de initiatiefnemer van het plan is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is opgenomen dat de plankosten, de onderzoekskosten en eventuele planschadekosten voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen. Een exploitatieplan is niet nodig omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12 lid b Wro.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 10 februari 2011 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Het is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op 9 februari 2011 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerp-wijzigingsplan naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN

- 1 Bodemonderzoek**
- 2 Akoestisch onderzoek**

