

Bestemmingsplan

Partiële herziening 2 Negen Kernen - 2012

Vastgesteld toelichting



Bestemmingsplan

Partiële herziening 2 Negen Kernen - 2012

Vastgesteld toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Opzet van deze toelichting	4
Hoofdstuk 2	Onderdelen van de herziening	5
2.1	Kloosterstraat 3 in Megen	5
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden en beperkingen	6
3.1	Milieuaspecten en waarden	6
Hoofdstuk 4	Economische uitvoerbaarheid	7
Hoofdstuk 5	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
5.1	Inspraak	8
5.2	Vooroverleg	8
5.3	Zienswijzeprocedure	8

REGELS

VERBEELDING

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Partiële herziening 2 Negen Kernen - 2012

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 13 september 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' (hierna ook: het moederplan) vastgesteld. Op 30 oktober 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Partiële herziening 1 Negen Kernen – 2012' (hierna ook: herziening 1)

Het perceel Kloosterstraat 3 in Megen heeft in het moederplan de bestemming 'Wonen'. Recent heeft Mooiland dit perceel gekocht. Mooiland (hierna ook: aanvrager) heeft een verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen in 'Centrum - 1'.

1.2 Begrenzing plangebied

De gemeente kiest voor een partiële (gedeeltelijke) herziening van het moederplan. De reden hiervoor is dat de herziening over slechts een zeer beperkt deel van het moederplan gaat. Het moederplan kan voor het overige dus in stand blijven.

Op grond van landelijke afspraken die gelden voor een partiële herziening is de plangrens van deze herziening gelijk aan die van het moederplan, ook al past de gemeente het moederplan inhoudelijk slechts beperkt aan.

Deze partiële (gedeeltelijke) herziening van het moederplan heeft alleen betrekking op het perceel Kloosterstraat 3 in Megen.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van deze partiële herziening gelden binnen het plangebied het moederplan en herziening 1. Na de inwerkingtreding van deze partiële herziening komt de regeling van deze herziening hiervoor in de plaats, voor zover het gaat om het herziene onderdeel. Voor alle overige onderdelen blijft het moederplan en herziening 1 gelden. Dat geldt ook voor de toelichting bij het moederplan.

1.4 Opzet van deze toelichting

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2: onderdeel van de herziening
- hoofdstuk 3: randvoorwaarden en beperkingen
- hoofdstuk 4: economische uitvoerbaarheid
- hoofdstuk 5: overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 2 Onderdeel van de herziening

2.1 Kloosterstraat 3 in Megen

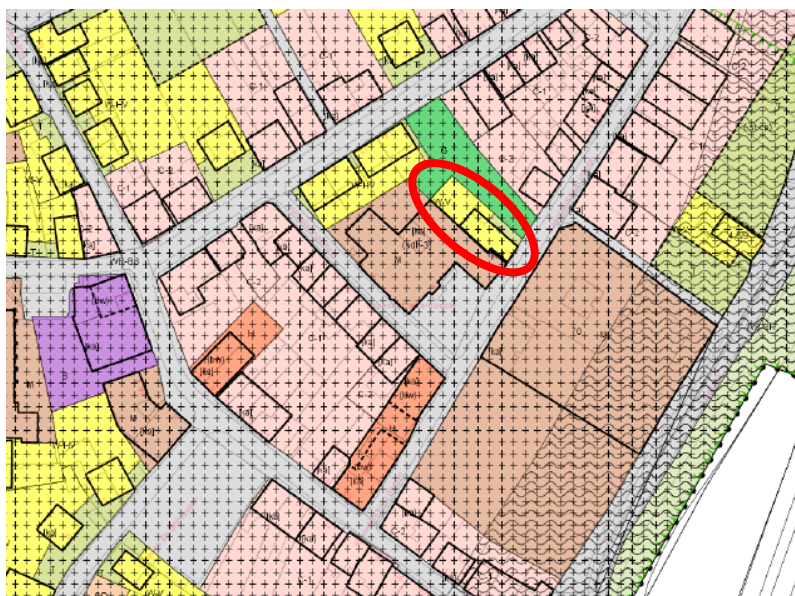
Op het perceel Kloosterstraat 3 in Megen is een woonhuis gevestigd. Deze woning grenst direct aan gemeenschapshuis Acropolis. Het gemeenschapshuis Acropolis is in 2012 grondig gerenoveerd door Mooiland. De feestzaal heeft echter beperkingen op het gebied van het toegestane geluidsniveau. In de nachtperiode wordt bij luide muziek in de naastgelegen woning aan de Kloosterstraat 3 de wettelijke toegestane grenswaarde qua geluid overschreden. Mooiland heeft daarop besloten de woning aan de Kloosterstraat 3 aan te kopen en heeft een verzoek ingediend om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Centrum – 1'.

In deze herziening krijgt het perceel aan de Kloosterstraat 3 in Megen de bestemming 'Centrum – 1' en worden de functies wonen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven uitgesloten. De wijziging naar 'Centrum – 1' is voor de planlocatie wenselijk. De huidige functie wonen is niet meer aanvaardbaar en leegstand van dit monumentale pand is ongewenst. Er zal dus ruimte moeten worden gegeven voor een nieuwe functionele invulling zodat het pand in gebruik kan blijven. Invullingen op het gebied van horeca, detailhandel, cultuur, kantoren, bedrijven en maatschappelijk blijven mogelijk. Dit is belangrijk gezien de ligging in het centrum van Megen. Het uitsluiten van woon- en verzorgingsmogelijkheden is noodzakelijk gezien de geluidsoverlast vanuit gemeenschapshuis Acropolis. De functies die met de bestemming 'Centrum – 1' mogelijk blijven, zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. De functies die daarmee toegestaan worden, zijn dus aanvaardbaar naast de activiteiten van Acropolis.

Het toekennen van de bestemming 'Centrum – 1' sluit aan bij de omgeving. De historische kern van Megen vormt het centrum met verschillende functies als een bank, slager, wijnhandel/slijterij en diverse horecagelegenheden en galerieën. Door de iets grotere schaal van de kern, de functie als hoofdkern van een cluster, maar ook met name door de toeristische aantrekkingskracht hebben de voorzieningen nog toekomstperspectief. Om de dynamiek in dit stadje te behouden en ontwikkelingen in de sfeer van detailhandel, kunst, dienstverlening en horeca te faciliteren is in het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' een centrumbestemming opgenomen. Door nu ook aan dit perceel een centrumbestemming toe te kennen wordt aangesloten bij de omgeving.

Als gevolg van de feitelijke geluidsproductie van Acropolis zijn geluidsgevoelige functies niet meer aanvaardbaar op het perceel Kloosterstraat 3. Daarom worden de functies wonen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven uitgesloten.

In de onderstaande kaart is de ligging van de planlocatie en diens omgeving weergegeven.



Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden en beperkingen

3.1 Milieuaspecten en waarden

De woning aan de Kloosterstraat 3 grenst aan een gebouw met de bestemming 'Maatschappelijk'. Gezien de geluidswaarden die worden gemeten aan de Kloosterstraat 3, is het niet aanvaardbaar de huidige bestemming 'Wonen – Vrijstaand' te handhaven. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het gebruikelijk om afstanden aan te houden tussen functies die elkaar kunnen hinderen. Omdat de functiebestemming 'Wonen' wordt gezien als een geluidsgevoelige functie, dient er voldoende afstand te worden gehouden. De geluidsproductie van gemeenschapshuis Acropolis zorgt er voor dat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu aan de Kloosterstraat 3 niet kan worden gegarandeerd.

Binnen de bestemming 'Centrum – 1' zijn de gebruiksmogelijkheden beperkt tot functies die overeenkomen met maximaal milieucategorie 2. Hierdoor is het optreden van hinder als gevolg van de bestemmingswijziging al beperkt. Geluid is in dit verband het meest relevante milieuaspect dat zou kunnen optreden. Indien nodig is eventuele geluidshinder relatief eenvoudig te ondervangen door toepassing van geluidsisolatie. Het naastgelegen gemeenschapshuis Acropolis is bestemd als 'Maatschappelijk' en het pand bevat geen geluidsgevoelige functie. De andere zijde van het gebouw grenst aan strook open ruimte van circa 15 meter. Het tegenover gelegen pand ligt op circa 10 meter afstand. Die percelen hebben respectievelijk een centrumbestemming en een maatschappelijke bestemming. In een dergelijke gemengde omgeving verhouden deze functies zich goed tot elkaar.

Verder is er in dit geval sprake van een monumentaal pand (Rijksmonument). Het pand is in het begin van de 19^e eeuw gebouwd en bevat enkele karakteristieke kenmerken. Het monument is geregistreerd onder objectnummer R641, en onder rijksnummer 28517. Een bestemming 'Centrum – 1' vindt de gemeente wenselijk voor de instandhouding van het monument. Het gebouw is geschikt voor de uiteenlopende doeleinden welke mogelijk zijn binnen de bestemming 'Centrum – 1'. Een andere functie is niet reëel, mede gelet op de geluidsproductie van het naastgelegen gemeenschapshuis Acropolis.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

De partiële herziening is economisch uitvoerbaar.

Het is niet nodig om grondexploitatiekosten te verklaren; de gemeente hoeft geen exploitatieplan vast te stellen. Dit is namelijk alleen aan de orde bij bouwplannen in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze herziening bevat echter geen onderdelen die een dergelijk bouwplan zijn.

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan betaalt de gemeente uit de gemeentelijke begroting.

Hoofdstuk 5 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Inspraak

De gemeente Oss heeft een inspraakverordening. Deze verordening laat toe dat bij kleine ontwikkelingen geen inspraak plaatsvindt bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Deze herziening laat geen grote, nieuwe ontwikkelingen toe. Daarom heeft de gemeente geen inspraakprocedure gehouden.

5.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente over nieuwe bestemmingsplannen overlegt met bepaalde overheidsinstanties. Daarom heeft de gemeente een concept van het ontwerpbestemmingsplan voor een reactie aan de volgende instanties gestuurd:

- a. het Ministerie van Defensie
- b. het Ministerie van Infrastructuur en Milieu
- c. het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
- d. de provincie Noord-Brabant
- e. het waterschap Aa en Maas

De gemeente heeft het concept ook voor een reactie toegestuurd aan

- f. de dorpsraad Megen, Haren en Macharen
- g. de Veiligheidsregio Brabant Noord

Bij a

Geen reactie ontvangen.

Bij b

Het plan raakt geen belangen van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland.

Bij c

Geen reactie ontvangen.

Bij d

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Bij e

Geen opmerkingen.

Bij f

De dorpsraad MHM kan instemmen met het concept ontwerpbestemmingsplan.

Bij g

Geen op- of aanmerkingen.

5.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.