

Uitwerkingsplan BP Berghem Zuid - 2013

Vastgesteld Toelichting



Uitwerkingsplan 1 bestemmingsplan Berghem Zuid - 2013

vaststelling

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
Hoofdstuk 2	Beleidskader	7
2.1	Beleid	7
Hoofdstuk 3	Bestaande en toekomstige situatie	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden en beperkingen	9
4.1	Randvoorwaarden en beperkingen	9
Hoofdstuk 5	Toelichting op het wijzigingsplan	10
5.1	Algemeen	10
5.2	Regels	10
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	11
Hoofdstuk 7	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
7.1	Inspraak	12
7.2	Overleg	12
7.2	Zienswijzenprocedure	13

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Uitwerkingsplan 1
bestemmingsplan Berghem Zuid - 2013

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Ploeg in Berghem waren tot voor kort woonwagendplaatsen gesitueerd. Deze standplaatsen zijn gesaneerd. Bouwbedrijf Van Peer B.V. wilt 9 rijwoningen bouwen op deze locatie.

Op deze locatie geldt het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013'. Dit bestemmingsplan bevat een uitwerkingsbevoegdheid. Hiermee kunnen wij de nieuwe woningen mogelijk maken.

1.2 Begrenzing plangebied

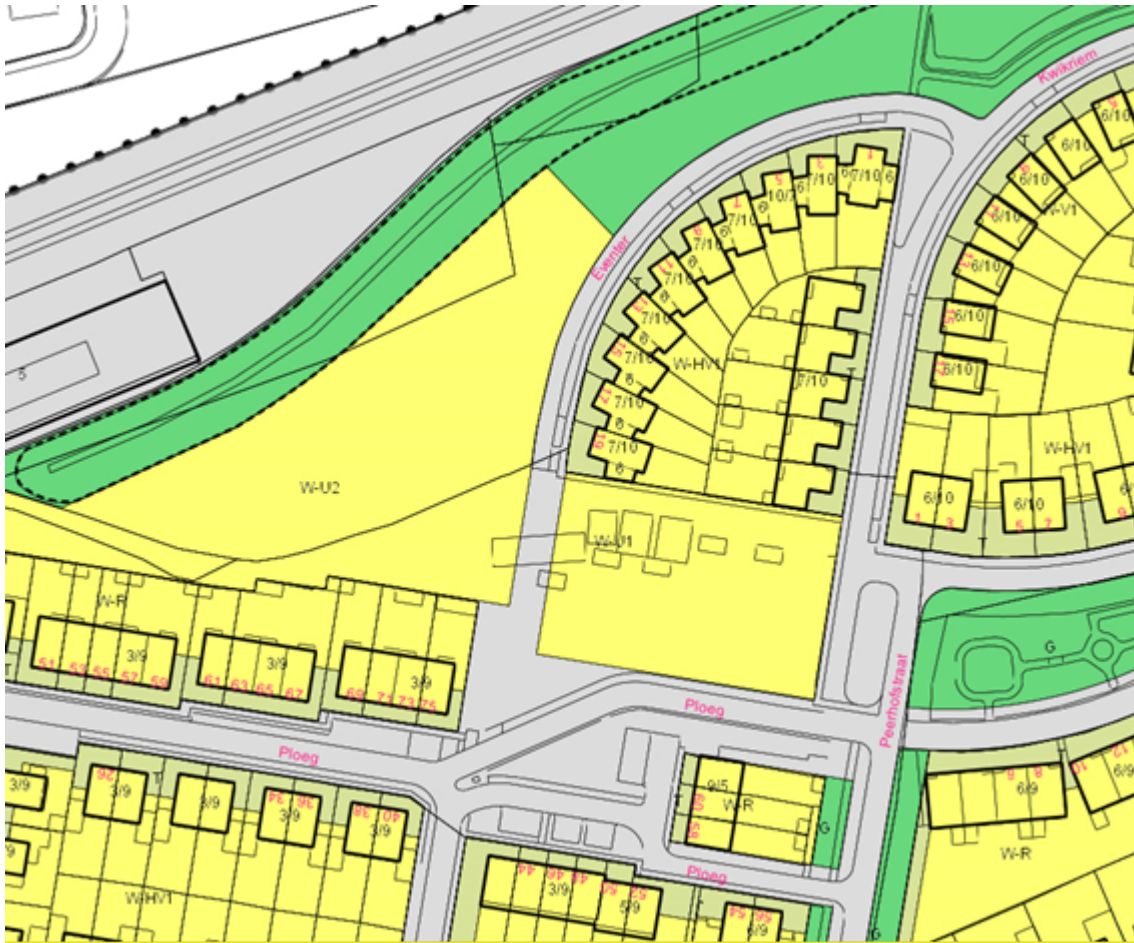
Het plangebied bestaat gedeeltelijk uit het kadastrale perceel gemeente Berghem, sectie B, nummer 5292. Het perceel ligt aan de Ploeg in Berghem.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van het uitwerkingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013'. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 20 juni 2013. Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Wonen – Uit te werken – 1' (artikel 24). Deze uitwerkingsbevoegdheid voorziet in de voorgenomen ontwikkeling.

Onderstaande kaart is een deel van het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013'.



De regels van het bestemmingsplan die horen bij de uitwerkingsbevoegdheid luiden als volgt:

Artikel 24 Wonen - Uit te werken - 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in de vorm van al dan niet aaneengebouwde woonhuizen, daarbij behorende bouwwerken en bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen;
- activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
- groenvoorzieningen;
- speel- en verblijfsvoorziening beeldende kunst;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen voor langzaam verkeer.

24.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken, overeenkomstig artikel 3.6. lid 1. sub b. van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 24.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels.

- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' blijft gehandhaafd.
- De verkaveling en de situering van de gebouwen zal zodanig zijn, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving.

- c. De woningen mogen worden gerealiseerd in de vorm van al dan niet aaneengebouwde woonhuizen.
- d. Voor het bouwen van woonhuizen geldt:
 - 1. De zijgevel moet worden geplaatst in de zijdelingse perceelgrens dan wel tenminste 2 m daaruit;
 - 2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
 - 3. De breedte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 5 m.
- e. Voor gevels van woonhuizen, die zijn gelegen binnen de geluidzone voor de spoorweg, geldt dat de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen ten gevolge van deze zone lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde dan wel de vastgestelde hogere waarde.
- f. De in het uitwerkingsplan op te nemen bouwregels worden afgestemd op de in dit plan opgenomen bestemmingen.

24.3 Bouwregels

24.3.1 Voorlopig bouwverbod

Op de in lid 24.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

24.3.2 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval het gebruik van deze gronden voor andere doeleinden dan openbaar groen verstaan, zolang en voor zover ter plaatse geen uitwerkingsplan van kracht is.

Het plan past in overwegende mate binnen de uitwerkingsregels die voor dit woongebied gelden. In de uitwerkingsregels staat dat voor het bouwen van woonhuizen geldt dat de zijgevel in de zijdelingse perceelgrens moet worden geplaatst dan wel tenminste 2 meter daaruit. Het schetsplan geeft een overschrijding van 25 cm aan beide zijde aan. In artikel 32 van het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' staat dat met een omgevingsvergunning tot niet meer dan 10 % van de in het bestemmingsplan opgenomen maten, afmetingen en percentages kan worden afgeweken. In het uitwerkingsplan is deze ontheffing voor wat betreft de afstanden tot de zijdelingse perceelgrens verwerkt.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Beleid

De uitwerkingsbevoegdheid waar wij het uitwerkingsplan op baseren, is opgenomen in het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 20 juni 2013 vastgesteld. In de toelichting bij het bestemmingsplan gaat de gemeenteraad in op het beleid dat van toepassing is. Dit beleid is nog steeds actueel. Daarom verwijzen wij naar de toelichting bij dat bestemmingsplan. In aanvulling hierop merken wij het volgende op.

Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening staat sinds 1 oktober 2012 dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voldoen aan de ladder duurzame verstedelijking. Doel van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking streeft de overheid een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten na.

In het Besluit ruimtelijke ordening staat hierover het volgende:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Dit geldt ook voor de toelichting bij een uitwerkingsplan.

Het uitwerkingsplan voldoet aan de voorwaarden van de ladder. Hieronder lichten wij dit toe.

De provincie brengt de regionale woningbouwbehoefte in beeld. De gemeente vertaalt dit weer naar een gemeentelijk woningbouwprogramma. De woningen die het uitwerkingsplan mogelijk maakt, passen hierbinnen. Het uitwerkingsplan voorziet dus in een actuele regionale woningbehoefte.

Verder ligt het plangebied volgens de provinciale Verordening ruimte 2014 in bestaand stedelijk gebied. Het plan zorgt voor herstructurering van de locatie. In het verleden stonden hier woonwagens. De woonwagendplaatsen zijn gesaneerd. De locatie is goed geschikt voor woningen.

Hoofdstuk 3 Bestaande en toekomstige situatie

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Ploeg in Berghem. Hier stonden woonwagens. Nu de woonwagenstandplaatsen zijn gesaneerd, kan de locatie herontwikkeld worden voor woningbouw.

3.2 Toekomstige situatie

In totaal komen er 9 rijwoningen. Deze rijenwoningen worden georiënteerd op de Ploeg. Er is voor deze oriëntatie gekozen, omdat dit het beste aansluit bij de andere bouwblokken. Op deze wijze ontstaat er een duidelijke rij woningen met een eigen verschijningsvorm. Ook wordt er zo een betere ruimtelijke relatie gelegd met het westelijk gelegen buurtdeel aan de Ploeg dan wanneer de bebouwing langs de Eventer en de Kwikriem wordt doorgezet.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en beperkingen

4.1 Randvoorwaarden en beperkingen

Bij het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' hoort een toelichting. Daarin heeft de gemeenteraad de randvoorwaarden en beperkingen uitgewerkt. Na de vaststelling van het bestemmingsplan is er voor de omgeving van de Ploeg niets veranderd. Daarom verwijzen wij naar de toelichting bij het bestemmingsplan.

Enkele aspecten hebben wij voor het uitwerkingsplan verder uitgewerkt. Hieronder lichten wij dit toe.

Bodem

Naar aanleiding van een verkennend bodemonderzoek heeft een aanvullend bodemonderzoek plaatsvonden. Hieruit is naar voren gekomen dat het een ernstige verontreiniging betreft van ongeveer 7 m³ grond met minerale olie, niet zijnde een geval als bedoeld in de Wet bodembescherming. Hiermee kan de gemeente bevoegd gezag zijn. De sanering zal qua uitvoering niet veel om het lijf hebben maar de werkzaamheden moeten wel voldoen aan eisen die zijn gesteld aan het werken in verontreinigde grond. Deze verontreiniging met minerale olie is ingedeeld in de veiligheidsklasse 1T. De sanering stelt op zich niet veel voor en kan vermoedelijk in een dag worden uitgevoerd. Maar hiervoor zal wel een plan van aanpak voor moeten worden geschreven, de aannemer zal BRL7000 gecertificeerd moeten zijn, er zal een V&G plan moeten zijn én er zal milieukundige begeleiding (BRL 6000) aanwezig moeten zijn.

Geluid

In de omgeving van de Ploeg ligt een spoorlijn. Er is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer. Uit de rapportage blijkt dat de voorkeurswaarde bij 6 van de 9 nieuwe woningen hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Om deze woningen te kunnen realiseren moeten er hogere waarden vastgesteld worden.

Externe veiligheid

De 9 nieuw te bouwen woningen worden op een afstand van ca. 100 meter van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen. Dit is ruim binnen het BLEVE aandachtsgebied (Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Oss). Er zijn voldoende vluchtwegen weg van het spoor aanwezig.

Hoofdstuk 5 Toelichting op het uitwerkingsplan

5.1 Algemeen

Het uitwerkingsplan bevat juridische regels voor het gebruiken van de gronden en opstallen, en voor de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het uitwerkingsplan kan worden verbeeld op papier. De papieren versie heeft één kaart.

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

4.2 Regels

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit drie hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel verklaren wij enkele begrippen uit de regels. Dit doen wij om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Toepassingsbereik

Deze artikelen regelen de relatie van het uitwerkingsplan met het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013'. De regels in het bestemmingsplan zijn ook van toepassing op de nieuwe woningen, samen met de regels in het uitwerkingsplan.

Artikel 3: Regels

Dit artikel regelt dat de regels van het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' van toepassing zijn.

Artikel 4: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken. Het artikel spreekt over 'bestemmingsplan'. De wet verstaat hier ook een uitwerkingsplan onder.

Artikel 5: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een zogenaamd bouwplan is voorgenomen. De bouw van woningen vormt een bouwplan.

De gemeenteraad stelt geen uitwerkingsplannen vast. Dat is een taak van ons. Daarom heeft de gemeenteraad voor die gevallen de bevoegdheid om exploitatieplannen vast te stellen overgedragen aan ons.

De gemeenteraad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen als, onder andere, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gemeente Oss is eigenaresse van het plangebied waar de woningen worden gebouwd. Zij verkoopt de gronden, en sluit hierover overeenkomsten met de koper. In de verkoopprijs van de grond is rekening gehouden met de exploitatiekosten, waaronder eventuele planschade. Op deze manier is het verhaal van de exploitatiekosten anderszins verzekerd. Het is dus niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

De gemeente Oss heeft een inspraakverordening. Volgens deze verordening hoeven wij bij de voorbereiding van kleine ontwikkelingen geen inspraak te houden. Het uitwerkingsplan laat geen grote, nieuwe ontwikkelingen toe. De basis voor de voorgenomen ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013'. De gemeenteraad heeft hiermee al ingestemd. Verder doorloopt het ontwerpuitwerkingsplan de wettelijke voorbereidingsprocedure. Belanghebbenden kunnen dan reageren op het ontwerpuitwerkingsplan.

Daarom houden wij geen inspraak op het uitwerkingsplan.

7.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente over nieuwe uitwerkingsplannen overlegt met bepaalde overheidsinstanties. Daarom hebben wij een concept van het ontwerpwijzigingsplan 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

Wij hebben het concept ook voor een reactie toegestuurd aan:

- f. de dorpsraad Berghem
- g. de Veiligheidsregio Brabant Noord

Bij a

Het Ministerie heeft niet gereageerd.

Bij b

Het Ministerie heeft laten weten dat het geen inhoudelijke reactie heeft.

Bij c

Het Ministerie heeft niet gereageerd.

Bij d

De provincie heeft geen opmerkingen.

Bij e

Het waterschap heeft geen opmerkingen.

Bij

De dorpsraad kan in belangrijk mate meegaan met de uitgangspunten van het plan.

Bij g

De Veiligheidsregio adviseert om extra aandacht aan risicocommunicatie te besteden. In de toelichting wordt dit genoemd.

7.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerputwerkingsplan 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 en op de gemeentelijke website. Het was mogelijk om in te spreken. Niemand heeft dit gedaan.