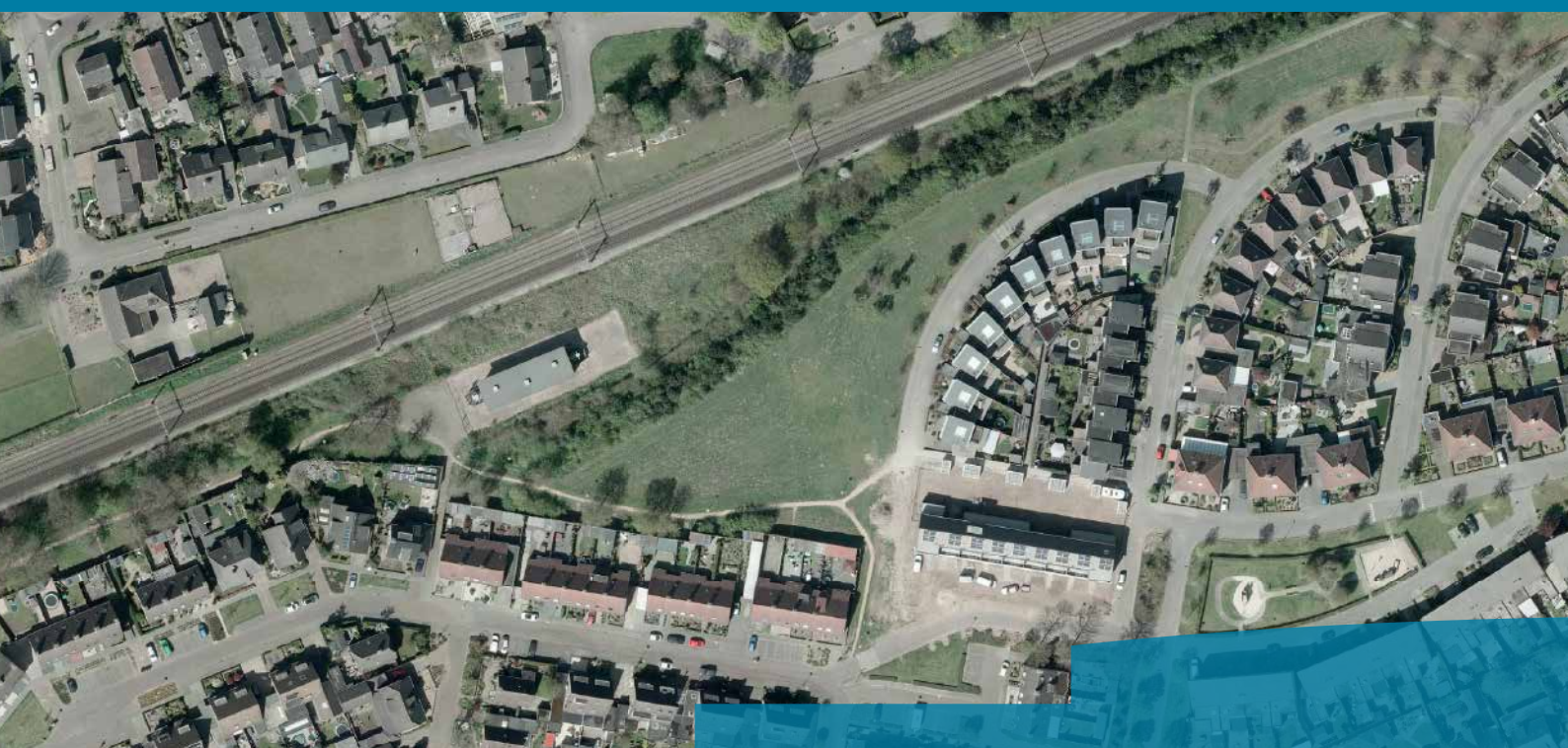


BESTEMMINGSPLAN

Uitwerkingsplan 2 Berghem Zuid - 2013

Toelichting



Uitwerkingsplan 2 bestemmingsplan Berghem Zuid - 2013

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	Inspiraak	12
7.2	Overleg	12
7.2	Zienswijzenprocedure	13

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

1. Bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek
3. Archeologisch onderzoek

TOELICHTING

Uitwerkingsplan 2
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. wil 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

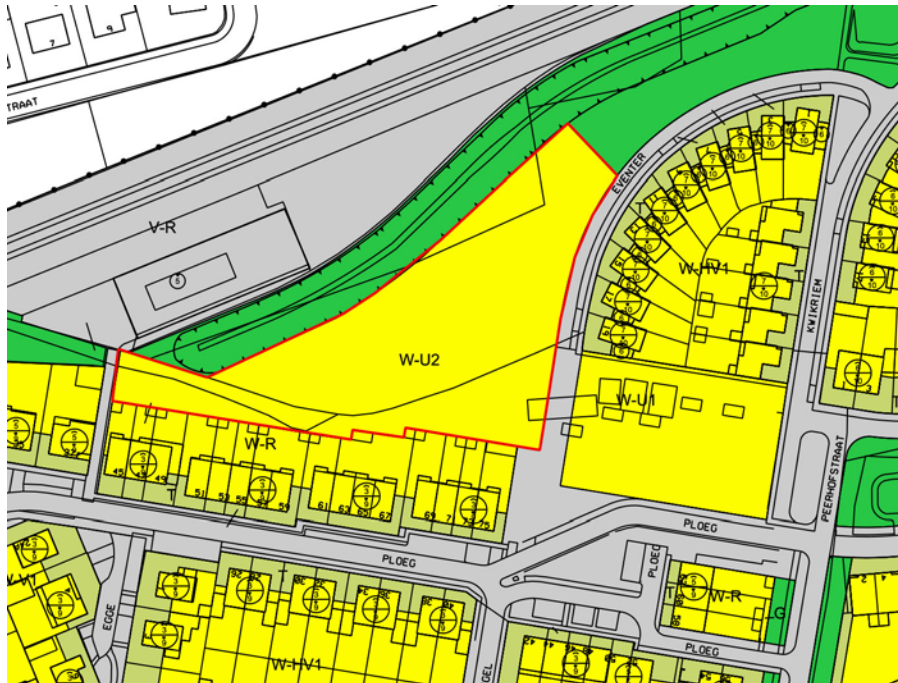
Het plangebied bestaat uit delen van de kadastrale percelen gemeente Berghem, sectie B, nummers 6314, 2790 en 6489. Het bouwperceel ligt aan de Eventer in Berghem.



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 – 2' (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 25 Wonen - Uit te werken - 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in de vorm van al dan niet aaneengebouwde woonhuizen, dan wel wonen in de vorm van patiowoningen, 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 verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen voor langzaam verkeer;
- wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
- erven, pleinen en paden;
- nutsvoorzieningen.

25.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken, overeenkomstig artikel 3.6. lid 1. sub b. van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 25.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels.

- a. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' blijft gehandhaafd.
- b. 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, dan wel in de vorm van patiowoningen.
- 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 het bouwen van patiowoningen 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 6 m;
 3. De breedte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 5 m.
- f. Voor gevels van woonhuizen of patiowoningen, 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.
- g. De in het uitwerkingsplan op te nemen bouwregels worden afgestemd op de in dit plan opgenomen bestemmingen.

25.3 Bouwregels

25.3.1 Voorlopig bouwverbod

Op de in lid 25.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

25.3.2 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 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. De uitgebreide onderzoeken zijn terug te vinden in de bijlagen.

Bodem

Op de locatie aan de Eventer (ong) te Berghem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met een herinrichting en nieuwbouw van woningen. Het betreft een gedeelte van de percelen die kadastraal bekend staan als; gemeente Berghem, sectie B, nummers 2578, 2790, 6314, 6489 (ged). .

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of er milieutechnische bezwaren tegen de herinrichting en nieuwbouw. In het algemeen betekent dit het vaststellen of de bodem verontreinigingen bevat en zo ja, wat hiervan de aard en concentraties zijn.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740.

De onderzoeksstrategie is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Gebruik is gemaakt van de onderzoeksopzet voor een onverdachte locatie (ONV).

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000 en de VKB-protocollen 2001 en 2002.

De analyses zijn uitgevoerd door het milieulab van Alcontrol BV (AS3000).

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen. De analyseresultaten van het laboratoriumonderzoek wijzen uit dat er in de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond met barium. Aangenomen mag worden dat deze verontreiniging een natuurlijke oorsprong heeft en er sprake is van een lokaal verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor de geplande herinrichting en nieuwbouw van woningen. Er is geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.

Geluid

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid. Doel van dit onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante railverkeer.

Door de gemeente is aangegeven, dat de wegen nabij het bouwplan allemaal 30 km/uur wegen zijn met een lage verkeersintensiteit. Deze wegen zijn niet relevant met betrekking tot de geluidbelasting en daarom niet verder onderzocht.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de spoorbaan gelegen tussen Den Bosch en Nijmegen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen varieert van 65 dB tot 68 dB. Bij alle 9 nieuwe woningen zal de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeurswaarde van 55 dB, maar de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt niet overschreden. Alle nieuwe woningen hebben minimaal 1 geluidluwe gevel. De achtertuinen (buitenruimten) zijn gelegen aan deze geluidluwe gevel.

Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er geen reële maatregelen mogelijk om de

geluidbelasting op alle nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 55 dB (de voorkeurswaarde).

Om de nieuwe woonbestemmingen te realiseren moet de gemeente Oss voor alle 9 nieuwe woningen een hogere waarde, ten gevolge van het railverkeerslawaai vaststellen en vastleggen in het kadaster. Deze hogere waarden verschillen per woning en bedragen respectievelijk 65 dB (1x), 66 dB (2x), 67 dB (4x) en 68 dB (2x).

Als ontheffingscriterium voor het vaststellen van hogere waarden geldt hier dat "de nieuwe woningen een open plaats opvullen tussen aanwezige bebouwing". Verder geldt dat de gebouwen langs de spoorlijn een afschermend effect hebben voor de nieuwe en bestaande woningen daarachter.

Om een goed woon- en leefklimaat binnen de nieuwe woningen te realiseren, is het nodig dat de karakteristieke geluidwering van de gevels voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Externe veiligheid

De 9 nieuw te bouwen woningen worden op een afstand van ca. 50 meter van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen gerealiseerd. Het plan ligt binnen het BLEVE aandachtsgebied van 200 m (Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Oss). Er zijn voldoende vluchtwegen weg van het spoor aanwezig om hier verantwoord woningen te projecteren. Daarnaast bevindt zich tussen de spoorlijn en de woningen ook nog een aarden geluidswal.

Er zijn verder geen risicovolle bedrijven in de directe omgeving aanwezig.

Archeologie

Op basis van bureauonderzoek heeft het plangebied landschappelijk gezien een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden toegekend gekregen voor alle perioden. Uit een verkennend booronderzoek is gebleken dat de geologische en bodemkundige situatie ter plaatste de verwachting onderbouwd.

Uit het tot nu toe verrichtte onderzoek wordt vooral een hoge verwachting toegekend op het aantreffen van archeologische resten vanaf het neolithicum. Gelet op de te verwachten bodemverstoring als gevolg van de bouwactiviteiten wordt aanbevolen om een proefsleuvenonderzoek te verrichten. Pas na dit onderzoek kan worden gestart met bodemverstorende activiteiten.

Dit betekent dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' bij de uitwerking van dit plan gehandhaafd dient te blijven. Deze dubbelbestemming was op het ontwerp van de verbeelding niet aangegeven. Dit is ten behoeve van de vaststelling gecorrigeerd.

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.

5.2 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 het ontwerpwijzigingsplan voor een reactie aan de verschillende (Rijks)instanties gestuurd.

Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven dat mocht de toename van verhard oppervlak onder de 2000 m2 blijven, zij geen op- en of aanmerkingen hebben m.b.t. het wateraspect. Dit is het geval.

De Brandweer heeft geadviseerd om extra aandacht te geven aan risicocommunicatie te besteden. Wij hebben dit voor kennisgeving aangenomen.

7.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpuitwerkingsplan 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. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.