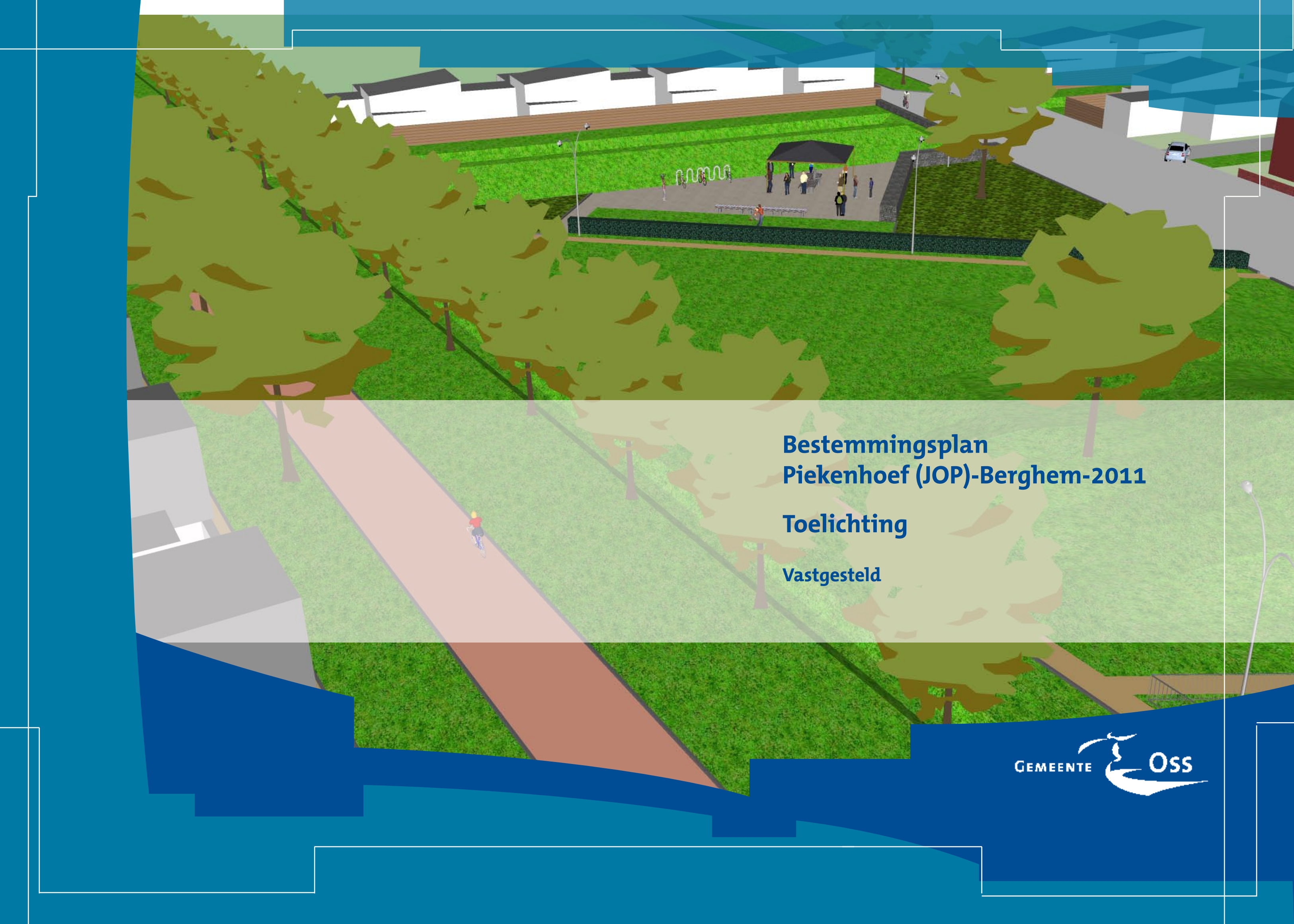


An aerial 3D architectural rendering of a park area. The scene features a large green lawn, several mature trees with green foliage, and a winding path. In the background, there are modern white buildings with dark roofs. A small pavilion with a dark roof is situated on the lawn, and a few people are visible walking around. A car is parked on a road to the right. The overall style is clean and modern, typical of urban planning visualizations.

Bestemmingsplan Piekenhoef (JOP)-Berghem-2011

Toelichting

Vastgesteld

Bestemmingsplan Piekenhoef (JOP)- Berghem-2011

Toelichting

Versie:
Vaststelling pm
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Dienst Stadsbeleid

INHOUDSOPGAVE

Toelichting

Hoofdstuk 1.	Inleiding
1.1	Aanleiding
1.2	Het plangebied
1.3	Huidige situatie
1.4	Geldende bestemmingsplan.....
Hoofdstuk 2.	Beleidskader
2.1	Algemeen
2.2	Openbare ruimte.....
Hoofdstuk 3.	Randvoorwaarden en beperkingen
3.1	Milieu- en locatieaspecten
Hoofdstuk 4.	Planbeschrijving
4.1	Planopzet.....
Hoofdstuk 5.	Toelichting op de regels
5.1	Algemeen.....
5.2	Regels.....
Hoofdstuk 6.	Economische uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Regels

Verbeelding

Hoofdstuk 1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Een Jongeren Ontmoetingsplaats (JOP) is noodzakelijk in de Piekenhoef vanwege de te verwachten bevolkingsgroei. Als de Piekenhoef is voltooid wonen er bij benadering 4000 mensen waarvan een groot deel jonge gezinnen met opgroeiende kinderen.

Om ruimte te maken voor de jeugd uit de Piekenhoef zetten de professionals in op het realiseren van een jeugdvoorziening in de wijk. De aanwezigheid van een JOP geeft de politie een plek om jongeren naar te verwijzen en jongerenwerkers om jongeren te kunnen vinden. Politie en jongerenwerkers kunnen vervolgens duidelijke afspraken maken met de jongeren over hun gedrag.

Het doel van dit bestemmingsplan is te voorzien in een behoefte aan een JOP in de wijk Piekenhoef.

1.2 Het plangebied

De locatie voor de JOP ligt ten zuiden van de Piekenhoefstraat. Het betreft een groenzone, die ingeklemd ligt tussen de Lijnzaadweg en de Sleutelbloem in de wijk Piekenhoef.

1.3 Huidige situatie

Dit gedeelte van de Piekenhoef is nog niet gebouwd. Momenteel is het braakliggende grond. De gronden hebben de bestemming "Groen".

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor de betreffende gronden geldt het bestemmingsplan Piekenhoef Zuidwest-Berghem. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2009 door de raad vastgesteld. De gronden hebben de bestemming "Groen". Binnen de geldend regels voor de bestemming "Groen" is de realisatie van een JOP niet toegestaan.

Hoofdstuk 2. BELEIDSKADER

2.1 Algemeen

In de gemeente Oss valt het jeugdbeleid onder verschillende beleidsterreinen. Deze beleidsterreinen zorgen voor een goede onderlinge afstemming. Ten aanzien van jeugdoverlast wordt vanuit de betrokken beleidsterreinen gezamenlijk het volgende doel nagestreefd:

Minimaal het beheersbaar maken van overlastsituaties, maximaal het volledig oplossen van jeugdoverlast.

In de notitie Jeugd, normaal op straat, van 18 mei 2010 wordt inzicht gegeven in de huidige beleidskaders met betrekking tot jeugdgroepen en jeugdoverlast in de openbare ruimte. Tevens wordt aangegeven hoe deze beleidskaders in de praktijk tot uitvoering worden gebracht. Hieronder staan de betreffende beleidskader vermeld.

2.2 Openbare ruimte

In mei 2002 is het Beleidsplan Jongerenontmoetingsplekken "Tob-JOP of Top-Job" door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Uitgangspunt van dit beleid is dat jeugd en jongeren zich in de openbare ruimte moeten kunnen ophouden, elkaar moeten kunnen ontmoeten en kunnen spelen en sporten. Vrij bewegen in de openbare ruimte is belangrijk voor de ontwikkeling en gezondheid van jongeren. Rondhangen is normaal, zal soms als hinderlijk worden ervaren, maar mag nooit tot overlast of problemen leiden. Dat alles stelt eisen aan de inrichting van de openbare ruimte bij het maken van nieuwe plannen en/of bij de herinrichting van straten en wijken.

Er moet voldoende informele ruimte zijn (wegen, straten, pleinen en parken zijn ook speel- en hangruimte) aangevuld met formele voorzieningen (vraaggericht) in de vorm van speelvoorzieningen, trapveldjes en hangplekken. Het beleidskader geeft aan hoe om te gaan met de vraag naar JOP-voorzieningen en aan welke inrichtingseisen deze minimaal moeten voldoen. Een JOP-voorziening is geen op zich zelf staande oplossing voor overlast/problemen die vanwege hangende jongeren worden ervaren. Bij oplossingen voor overlast is communicatie, overleg en afstemming vanuit wijkcoördinatie van wezenlijk belang.

Hoofdstuk 3 RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN

3.1 Milieuaspecten

Geluid

De Jop is niet aan te merken als geluidgevoelige bestemming als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Anderzijds is de JOP ook geen inrichting als bedoeld in de Wet Geluidhinder. Het aspect geluid levert geen beperkingen op bij de situering van deze voorziening.

Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit is vastgelegd in de 'Wet luchtkwaliteit', die in hoofdstuk 5 is verankerd in de Wet milieubeheer. De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 (stb. 2007, 434) in werking getreden.

Een uitwerking van deze wet is vastgelegd in een AMVB. Dit zogenaamde Besluit NIBM legt vast wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Deze kleine projecten zijn projecten die voldoen aan de zogenaamde 3% norm. De toename van concentraties NO₂ en PM₁₀ stof moet < 3 % van het jaargemiddelde zijn. Bijvoorbeeld, een woningbouwproject van 1500 woningen met slechts één ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen, voldoet aan deze norm.

Deze planaanpassing veroorzaakt nauwelijks een verkeersaantrekkende werking voor wat gemotoriseerd verkeer betreft en draagt daarom niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving:

- bij het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen;
- bij het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- bij het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid betreft de risico's voor derden en staat daarmee los van arbeidsomstandigheden. In het kader van de ruimtelijke ordening is een analyse van externe veiligheidsaspecten aan de orde bij het vaststellen, wijzigen of aanvragen van een ontheffing van een bestemmingsplan, bij tracébesluiten en bij het opstellen van milieu-effectrapportages.

De JOP kan niet worden aangemerkt als een kwetsbaar object omdat het hier een recreatieve voorziening betreft die niet bestemd is voor verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aanééngesloten dagen. Conform artikel 1.1 sub f "kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden", voorzover ze niet onder onderdeel 1, onder d vallen kan een JOP wel als beperkt kwetsbaar object worden aangemerkt.

Op korte afstand van het plangebied vinden conform de risicokaart (zie figuur 10) geen relevante activiteiten plaats waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Bodem

Het onderhavige plan omvat ten opzichte van de huidige situatie de plaatsing van een gebouw met een vloeroppervlak van maximaal 25 m². Er is daarom sprake van zeer kleinschalige bebouwing en de onderliggende grond wordt nauwelijks geroerd. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Overigens is in het kader van het bestemmingsplan Piekenhoef Zuidwest voor deze locatie al bodemonderzoek verricht.

Water

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies en gemeenten en waterschappen in 2001 de startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw ondertekend. Onderdeel van dit waterbeleid is de watertoets. De vroegtijdige check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten de waterbeheerders bij het planvormingsproces betrekken.

Water binnen plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is geen oppervlaktewater en zijn geen watergangen aanwezig.

Watertoets

Onderhavige locatie maakt onderdeel uit van de nieuwbouwwijk Piekenhoef. Met het Waterschap AA en Maas is in het kader van deze ontwikkeling uitvoerig overleg gevoerd over het watersysteem voor deze wijk.

Middels de brief 'Reactie Water- en rioleringsplan Piekenhoef-Zuid' van 7 juni 2004, kenmerk 047018 is door het dagelijkse bestuur van het waterschap aangegeven dat zij in kan stemmen met het opgestelde plan en de wijze waarop met het water wordt omgegaan.

Deze zeer ondergeschikte planaanpassing heeft geen invloed op het watersysteem. In de huidige situatie is het plangebied niet verhard. In de nieuwe situatie zal de hoeveelheid verharding marginaal toenemen door de plaatsing van het gebouw voor de JOP. Gezien de geringe toename van de verharding is een watertoets niet noodzakelijk.

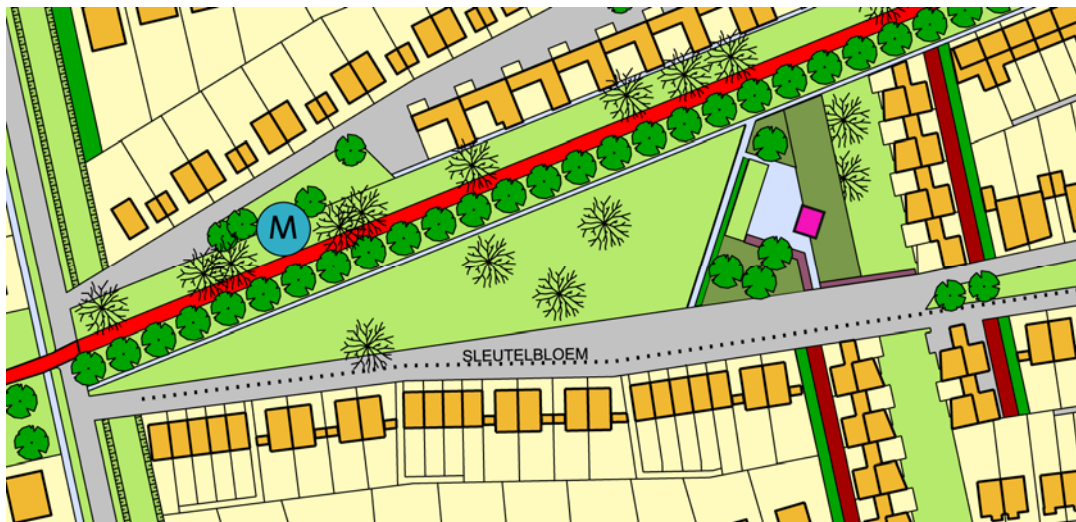
Hoofdstuk 4. PLANOPZET

In de nieuwbouwwijk Piekenhoef zijn groenvoorzieningen aanwezig. Naast de recreatieve waarde en de ruimtelijke betekenis van dit groen bevinden zich in dit groen voorzieningen voor verschillende doelgroepen die in de wijk wonen zoals hondenuitlaatplaatsen, trapvelden, skate-voorzieningen en speelplekken voor kinderen in diverse leeftijdscategorieën. Gelet op het specifieke karakter van deze voorzieningen is er voor gekozen om deze allemaal een eigen plek te geven in het openbare groen op een wijze dat de verschillende activiteiten in het groen elkaar zo min mogelijk hinderen.

In dit verband laat een JOP zich wat minder makkelijk combineren met een locatie waar voorzieningen voor de jongere kinderen zich bevinden.

Deze overweging heeft geleid tot een locatie tussen de Sleutelbloem en de Piekenhoefstraat. Een locatie die goed bereikbaar is voor de doelgroep. Een eigen herkenbare plek waarbij ook nog sprake kan zijn van enige sociale controle.

Op de plek is ook ruimte voor een half-open schuilgelegenheid van beperkte omvang. Door opgaande beplanting en een aarden wal ten westen van de geprojecteerde wadi wordt het directe zicht van de in de omgeving gesitueerde woningen op de JOP beperkt.



Hoofdstuk 5. TOELICHTING OP DE REGELS

5.1 Algemeen

De regels die samen met de digitale verbeelding het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan vormen regelen de bestemmingen en het gebruik van gronden en opstallen.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de beoogde Jongeren Ontmoetingsplaats in de wijk Piekenhoef in Berghem.

De opbouw van de verbeelding en de regels sluiten aan op de landelijke standaard SVBP 2008.

5.2 Artikelsgewijs

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels zoals begripsbepalingen (artikel 1) en regels voor de wijze van meten (artikel 2). Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn de afzonderlijke bestemmingen opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Dit is in feite de kern van de juridische regeling. Het plan kent slechts één enkelbestemming (artikel 3, Groen) en geen dubbelbestemming.

Welke bestemming aan een bepaald stuk grond is toegekend blijkt uit de verbeelding (plankaart). De bestemmingen worden onderstaand nader toegelicht.

Groen

De gronden op de plankaart aangewezen voor “Groen” zijn bestemd voor openbaar groen. Onder deze bestemming is openbaar groen toegestaan met bijbehorende elementen zoals voet- en fietspaden alsmede een Jongeren Ontmoetingsplek (JOP). De bouwmogelijkheden zowel qua oppervlakte als qua hoogte zijn hier beperkt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen die op het gehele plangebied van toepassing zijn:

- antidubbeltelbepaling

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen ondergebracht artikel 5 en artikel 6. In de overgangsbepalingen wordt onder andere vastgelegd hoe om te gaan met het gebruik en bouwen voorzover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan.

In de slotbepalingen is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

Hoofdstuk 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Volgens artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij de ontwikkeling van de JOP is er geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro. Daarom hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De beoogde ontwikkeling wordt gefinancierd vanuit de grondexploitatie van Piekenhoef.

Hoofdstuk 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De verplichting tot inspraak is niet meer opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. Er kan direct gestart worden met de zienswijzenprocedure. Tijdens de zienswijzenprocedure heeft het bestemmingsplan "Piekenhoef (JOP)-Berghem-2011" met bijbehorende stukken digitaal en analoog gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn is één zienswijze binnengekomen ingediend door drie bewoners.