

Onderwerp:
Piekenhoef (JOP)-Berghem-2011

Volgnummer 2011-89
Dienst/afdeling SSO

De raad van de gemeente Oss;

Overwegende:

Dat het ontwerp-bestemmingsplan Piekenhoef (JOP)-Berghem-2011 met ingang van donderdag 17 maart tot en met woensdag 27 april 2011 voor de duur van zes weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen en digitaal raadpleegbaar is geweest;

Dat deze ter inzagelegging is gepubliceerd in het weekblad Oss Actueel, de website van de gemeente Oss en de Staatscourant op woensdag 16 maart 2011;

Dat in de publicatie is gewezen op de mogelijkheid een zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken;

Dat er in totaal één zienswijze namens drie bewoners is ingediend;

Dat degenen die een zienswijze hebben ingediend op 24 mei 2011 in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten ten overstaan van een daartoe ingestelde hoorcommissie;

Dat naar aanleiding van de hoorzitting een verslag is gemaakt dat deel uitmaakt van het bijgevoegde raadsvoorstel;

Dat de zienswijze tijdig is binnengekomen;

Dat voor de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar het bijgevoegd raadsvoorstel;

Dat ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 september 2011;

gelet op het advies van de raadscommissie Wonen, Openbare ruimte en Milieu van 12 oktober 2011;

besluit:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in dit raadsvoorstel en het bijbehorende raadsbesluit;
2. In te stemmen met de volgende ambtshalve wijzigingen:
 - de oppervlakte maat voor gebouwen in de regels te wijzigen van 75 m² naar 25 m²;
 - overige aanpassingen van redactionele aard.
3. Het bestemmingsplan Piekenhoef (JOP)-Berghem-2011 digitaal vast te stellen, zoals vastgelegd in de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPjongontmoetbgh-VG01.
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond.
5. De bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan op papier vast te stellen.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 november 2011.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Door rvandenakker op 11 nov 2011

Door W.J.L. Buijs op 14 nov 2011

Coll:

drs. P.H.A. van den Akker

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Aan de gemeenteraad

Volgnummer
Dienst/afdeling SB/SO

Onderwerp:
Piekenhoef (JOP)-Berghem-2011

Oss, 21 juni 2011

Voorstel

Het bestemmingsplan Piekenhoef (JOP)- Berghem-2011 vast te stellen en in verband hiermee de volgende besluiten te nemen:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in dit raadsvoorstel en het bijbehorende raadsbesluit;
2. In te stemmen met de volgende ambtshalve wijzigingen:
 - de oppervlakte maat voor gebouwen in de regels te wijzigen van 75 m² naar 25 m²;
 - overige aanpassingen van redactionele aard.
3. Het bestemmingsplan Piekenhoef (JOP)-Berghem-2011 digitaal vast te stellen, zoals vastgelegd in de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPjongontmoetbgh-VG01.
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond.
5. De bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan op papier vast te stellen.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Vanwege de te verwachten bevolkingsgroei bestaat behoefte aan een Jongeren Ontmoetingsplaats (JOP) in de wijk Piekenhoef in Berghem. Met dit bestemmingsplan wordt realisatie van een JOP mogelijk gemaakt.

Beoogd effect

Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is de realisatie van een JOP ten zuiden van de Piekenhoefstraat in Berghem mogelijk.

Argumenten

1.1 Een JOP is wenselijk.

Om ruimte te maken voor de vele opgroeiende kinderen uit de Piekenhoef is het realiseren van een jeugdvoorziening wenselijk. 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.

1.2 De gekozen locatie is uitermate geschikt.

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. In deze groenzone bevinden zich – in tegenstelling tot veel groenzones in de Piekenhoef- nog geen voorzieningen waar jonge kinderen zich bevinden, deze combinatie is minder wenselijk. De locatie is goed bereikbaar voor de doelgroep. Op de locatie kan ook nog sprake zijn van enige sociale controle.

De locatie is voldoende groot om er een half-open schuilgelegenheid van beperkte omvang te kunnen realiseren en toch voldoende afstand te houden van omringende woningen. Door opgaande beplanting en een aarden wal te realiseren kan het directe zicht van de omliggende woningen op de JOP worden beperkt.

1.3 Er is voldoende draagvlak voor het plan.

Er is door drie bewoners een zienswijze ingediend. Het plan en de beoordeling van de zienswijzen is voorgelegd aan de Dorpsraad Berghem. De dorpsraad Berghem heeft aangegeven met het plan en de beoordeling van de zienswijze te kunnen instemmen. De dorpsraad vraagt wel uitdrukkelijk om meer zekerheid dat voldoende actie wordt ondernomen om de JOP op een aanvaardbare wijze in de wijk te passen. Hiervoor zijn volgens de dorpsraad duidelijke afspraken tussen de jongeren en de betrokken professionals en de bewoners vereist. De dorpsraad wil dat vooraf een convenant wordt opgesteld. De dorpsraad wil ook de zekerheid dat indien er sprake is van overlast hier snel en daadkrachtig tegen worden opgetreden.

De afdeling stedelijke ontwikkeling heeft aan de betrokken professionals gevraagd een schriftelijke reactie te geven aan de dorpsraad. De betrokken professionals zullen schriftelijk melden hoe zij eventuele overlast gaan voorkomen en op welke wijze er wordt opgetreden indien er onverhoopt toch sprake is van overlast. Deze brief zal de dorpsraad eind september 2011 ontvangen.

1.4/2.1./3.1 De besluiten zijn nodig voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht tot het opstellen van digitale bestemmingsplannen. Daarnaast verplicht de wet tot besluitvorming over de gebruikte ondergrond voor het opstellen van het bestemmingsplan en het vaststellen van een analoge verbeelding, omdat deze af kan wijken van de digitale verbeelding.

4.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart tot en met 27 april 2011 ter inzage gelegen. Gedurende die termijn is één zienswijze binnengekomen, ingediend door drie bewoners. In de zienswijze wordt gerefereerd aan een schrijven van 20 april 2010 die door 85 bewoners is ondertekend.

Samengevat zijn de volgende bezwaren ingediend:

1. Ten tijde van de koop van de woning was nog niet bekend dat er een JOP op de betreffende locatie zou komen.
2. Een JOP betekent een aanzienlijke aantasting van het woongenot door overlast in de vorm van geluid, afval, schade door vernielingen van natuur en eigendommem en afname van het veiligheidsgevoel. Voorgesteld wordt een reglement met gedragsregels voor bezoekers van de JOP vast te leggen.
3. De JOP zal leiden tot een waardedaling van de woningen. De planschadeclaim zal bij de gemeente worden neergelegd.

Ten aanzien van de zienswijze kan het volgende worden opgemerkt:

1. Het is juist dat het geldende bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidwest-Berghem' de realisatie van een JOP niet toestaat. Gelet op de te verwachten bevolkingsgroei is er echter behoefte aan een JOP en is het wenselijk om middels het volgen van een procedure die JOP toe te staan.
2. Planologisch is het plan voor de JOP aanvaardbaar. De JOP ligt op een afstand van ruim 30 meter van de dichtstbijzijnde woning aan het Rabarberveld. 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.

Op een JOP zijn geen geluidsnormen uit de Wet Geluidhinder van toepassing. De geluiduitstraling vanaf een JOP naar de omgeving is wel relevant. In de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) worden geen richtafstanden gegeven voor een JOP. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid zal moeten worden gekeken naar een vergelijkbare functie. Als uitgangspunt kan de richtafstand voor een school worden genomen. Deze richtafstand bedraagt 30 meter tot gevoelige functies. De afstand van de JOP tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt ook ruim 30 meter.

Gelet op de afstand en de situering is de JOP planologisch aanvaardbaar.

Een bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om overlast te reguleren. Dit is een aspect van handhaving van de openbare orde.

In verschillende gemeentelijke beleidsvisies is uitgewerkt hoe met de overlast wordt omgegaan. Uitgangspunt is dat jeugd en jongeren zich in de openbare ruimte moeten kunnen ophouden maar dat het nooit tot overlast of problemen mag leiden. Bij oplossingen voor overlast is communicatie, overleg en afstemming tussen bewoners, jongeren, gemeente en de betrokken professionals

Vanuit de gemeentelijke wijkcoördinatie kunnen gezamenlijke afspraken worden gemaakt om overlast te voorkomen.

De afspraken, gedragsregels en eventuele sancties kunnen worden vastgelegd in een convenant.

3. Indien een belanghebbende meent schade te lijden door een bestemmingsplan, staat het diegene vrij om een verzoek om planschade bij de gemeente in te dienen. Dit kan zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Concluderend geeft de ingediende zienswijze geen aanleiding het plan aan te passen.

4.2 De ambtshalve wijzigingen leiden tot een verbetering van het plan.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Piekenhoef is opgenomen dat een gebouw kan worden geplaatst van 25 m². In de regels staat een oppervlakte voor een gebouw van 75 m² vermeld. In het vastgestelde plan is de oppervlakte gelijk getrokken. De regels zijn aangepast op 25 m². De overige aanpassingen betreffen kleine aanpassingen van redactionele aard.

Vervolg

Zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan worden het raadsbesluit en het bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd met de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens bestaat de mogelijkheid om een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Overleg

Het plan is besproken met de wijkcoördinator en voorgelegd aan de bouwinspecteur van het gebied.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,

drs. M.J.H. van Schaijk

De burgemeester,

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Coll:

Samenvatting en beoordeling van de zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart tot en met 27 april 2011 ter inzage gelegen. Gedurende die termijn is één zienswijze binnengekomen, ingediend door drie bewoners. In de zienswijze wordt gerefereerd aan een schrijven van 20 april 2010 die door 85 bewoners is ondertekend.

Samengevat zijn de volgende bezwaren ingediend:

1. Ten tijde van de koop van de woning was nog niet bekend dat er een JOP op de betreffende locatie zou komen.
2. Een JOP betekent een aanzienlijke aantasting van het woongenot door overlast in de vorm van geluid, afval, schade door vernielingen van natuur en eigendommem en afname van het veiligheidsgevoel. Voorgesteld wordt een reglement met gedragsregels voor bezoekers van de JOP vast te leggen.
3. De JOP zal leiden tot een waardedaling van de woningen. De planschadeclaim zal bij de gemeente worden neergelegd.

Ten aanzien van de zienswijze kan het volgende worden opgemerkt:

1. Het is juist dat het geldende bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidwest-Berghem' de realisatie van een JOP niet toestaat. Gelet op de te verwachten bevolkingsgroei is er echter behoefte aan een JOP en is het wenselijk om middels het volgen van een procedure die JOP toe te staan.
2. Planologisch is het plan voor de JOP aanvaardbaar. De JOP ligt op een afstand van ruim 30 meter van de dichtstbijzijnde woning aan het Rabarberveld. 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.

Op een JOP zijn geen geluidsnormen uit de Wet Geluidhinder van toepassing. De geluiduitstraling vanaf een JOP naar de omgeving is wel relevant. In de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) worden geen richtafstanden gegeven voor een JOP. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid zal moeten worden gekeken naar een vergelijkbare functie. Als uitgangspunt kan de richtafstand voor een school worden genomen. Deze richtafstand bedraagt 30 meter tot gevoelige functies. De afstand van de JOP tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt ook ruim 30 meter.

Gelet op de afstand en de situering is de JOP planologisch aanvaardbaar.

Een bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om overlast te reguleren. Dit is een aspect van handhaving van de openbare orde.

In verschillende gemeentelijke beleidsvisies is uitgewerkt hoe met de overlast wordt omgegaan.

Uitgangspunt is dat jeugd en jongeren zich in de openbare ruimte moeten kunnen ophouden maar dat het nooit tot overlast of problemen mag leiden. Bij oplossingen voor overlast is communicatie, overleg en afstemming tussen bewoners, jongeren, gemeente en andere professionals zoals de wijkagent, de ambulante jongerenwerker, de wijkagent en de opbouwwerker van Vivaan van belang. Vanuit de gemeentelijke wijkcoördinatie kunnen gezamenlijke afspraken worden gemaakt om overlast te voorkomen. De afspraken, gedragsregels en eventuele sancties kunnen worden vastgelegd in een convenant.

3. Indien een belanghebbende meent schade te lijden door een bestemmingsplan, staat het diegene vrij om een verzoek om planschade bij de gemeente in te dienen. Dit kan zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Concluderend geeft de ingediende zienswijze geen aanleiding het plan aan te passen.