



Bestemmingsplan

Wethouder van Eschstraat 3 - Oss - 2011

toelichting

Vastgesteld



Bestemmingsplan Wethouder van Eschstraat 3 -Oss–2011

Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Bestemmingsplan Zuid-Oss-2010	4
Hoofdstuk 3	Vertaling in het bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 4	Procedure	5

Hoofdstuk 1 Inleiding

De gemeenteraad van Oss heeft op 8 april 2010 het bestemmingsplan Zuid-Oss-2010 vastgesteld. Tegen dit besluit zijn twee beroepen ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling).

Op 2 maart 2011 heeft de Afdeling uitspraak gedaan met betrekking tot de beroepen. Het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Wethouder van Esch Ontwikkeling B.V. is gegrond verklaard. De Afdeling heeft de gemeente Oss opgedragen om ten aanzien van deze uitspraak een nieuw besluit vast te stellen en bekend te maken.

Met dit bestemmingsplan wordt hier uitvoering aan gegeven.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsplan Zuid-Oss-2010

Het beroep van Wethouder van Esch Ontwikkeling B.V. heeft betrekking op het perceel Wethouder van Eschstraat 3.

In het bestemmingsplan Zuid-Oss-2010 is aan dit perceel de bestemming 'kantoor' en de aanduiding 'wonen' toegekend. Deze gronden zijn daarom bestemd voor zowel kantoren als woningen.

De aanduiding 'wonen' zat nog niet in het ontwerpbestemmingsplan Zuid-Oss-2010 maar is pas in het vastgestelde plan opgenomen. Er was bewust voor gekozen om het wonen niet toe te staan in het ontwerpbestemmingsplan omdat op de locatie Wethouder van Eschstraat een kantoorbestemming wenselijker en passender was.

Voordat het ontwerpbestemmingsplan Zuid-Oss-2010 ter inzage werd gelegd, werd echter een ontvankelijke bouwvergunningaanvraag ingediend voor de realisering van een appartementencomplex. Omdat de aanvraag paste in het toen geldende bestemmingsplan 'Reuver' is de bouwvergunning verleend.

Het was de bedoeling om de vergunde woningbouw positief te bestemmen in het vast te stellen bestemmingsplan Zuid-Oss-2010. Omdat een woonbestemming minder wenselijk werd geacht, werd de woonfunctie strak begrensd.

Gebleken is dat de vertaling in het bestemmingsplan voor wat betreft de balkons en de bouwhoogte niet correct is geweest. De balkons uit het bouwplan overschrijden het bouwvlak met de aanduiding 'wonen' en passen niet in het bestemmingsplan.

Verder is een deel van het appartementencomplex hoger dan volgens het bestemmingsplan aan maximale bouwhoogte is toegestaan. In het bestemmingsplan Zuid-Oss-2010 is een hoogtescheidingslijn opgenomen. Het zuidelijke stuk van het appartementencomplex had een goot- en nokhoogte van 15 meter; het achterste deel had een goot- en nokhoogte van 13 meter. De hoogtescheidingslijn is echter niet juist gelegd waardoor een hoger gedeelte van het appartementencomplex binnen het gedeelte valt waarin 13 meter was toegestaan.

Hoofdstuk 3 Vertaling in het bestemmingsplan

Conform de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de regeling voor het perceel Wethouder van Eschstraat 3 aangepast.

Het bouwvlak met de aanduiding 'wonen' is vergroot waarbij aansluiting is gezocht bij het bestemmingsvlak. De balkons zijn hierdoor ingepast.

Verder is over het gehele bouwvlak een goot- en nokhoogte van 15 meter toegestaan waardoor ook het hogere gedeelte van het appartementencomplex is ingepast.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. Op de verbeelding is de bestemming 'kantoren' en de aanduiding 'wonen' opgenomen. In de regels staan de bestemming 'Kantoor' en de algemene bepalingen.

Aangezien het slechts gaat om een geringe vergroting van het bouwvlak en een geringe wijziging van de hoogte kan voor de onderzoeken worden teruggegrepen op de onderzoeken van het bestemmingsplan Zuid-Oss-2010.

De locatie ligt binnen de geluidzone van het krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein 'Moleneind, Landweer en Danenhoeft'. Binnen die zone moet voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. In dit geval betreft het een bestaande situatie op basis van een verleende bouwvergunning. Een akoestisch onderzoek hoeft daarom niet uitgevoerd te worden.

Omdat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

Hoofdstuk 4 Procedure

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigd voorzover dat betrekking heeft op het perceel Wethouder van Eschstraat 3 en heeft de gemeenteraad opgedragen een nieuw plan vast te stellen voor dit perceel.

De vernietiging van de Afdeling betekent dat de gemeenteraad een besluit tot vaststelling kan nemen zonder dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd hoeft te worden en zonder dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd in het kader van de zienswijzenprocedure.

Er is voor gekozen om een zelfstandig postzegelbestemmingsplan op te stellen en geen partiële herziening. Dit postzegelbestemmingsplan bestaat uit de volledige regels die voor dit perceel van toepassing zijn.

Tegen de vaststelling van de herziening door de gemeenteraad staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

