

OMGEVINGSVERGUNNING

Ossestraat 2 - Berghem

Ruimtelijke onderbouwing



18-07-03
420080
18-07-03



Ruimtelijke onderbouwing Osseweg 2, Berghem – 2018

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van de gemeente Oss.

d.d. 30 maart 2018

Namens dezen,

De directeur van de dienst Publiekszaken.

Voor deze,



Ing. J.L.A.M. Jacobs.

Procesmanager van de afdeling Vergunningen,
Toezicht en Handhaving.

INHOUDSOPGAVE

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	5
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie en programma	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Bestaande situatie	8
2.3	Beoogde situatie	9
2.4	Beeldkwaliteit	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische verantwoording.....	14
4.1	Geur.....	14
4.2	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	14
Hoofdstuk 5	Haalbaarheid	16
5.1	Economische uitvoerbaarheid	16
5.2	Inspraak	16

Ruimtelijke onderbouwing

Osseweg 2, Berghem – 2018

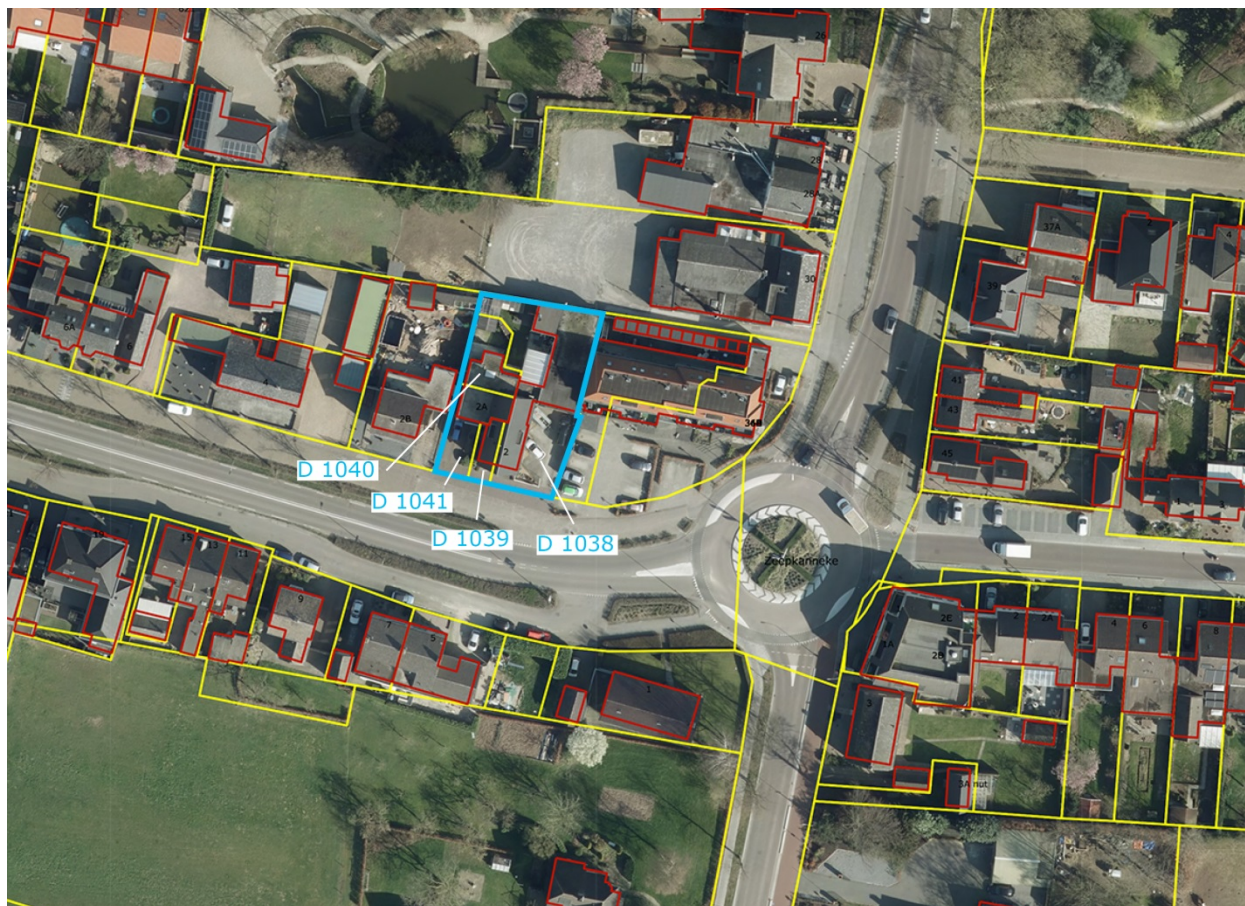
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

In december 2005 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Berghem-Dorp, integrale herziening” vastgesteld. Dat bestemmingsplan maakte onder andere de bouw van appartementen mogelijk op korte afstand van het autoschadeherstelbedrijf aan de Osseweg 2. Hierdoor kan dit bedrijf niet meer aan de geurnormen van het Activiteitenbesluit voldoen. De eigenaren van dit bedrijf lijden dus schade ten gevolge van dit bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders moeten deze schade vergoeden én ervoor zorgen dat het bedrijf weer aan de milieuregels kan voldoen. Om de hoogte van die schade te bepalen, is in eerste instantie uitgerekend wat het zou kosten om een ontgeuringsinstallatie te plaatsen. Omdat de koolstoffilter van de ontgeuringsinstallatie elke twee weken zou moeten worden vervangen, brengt deze oplossing zeer hoge kosten met zich mee. Het behoort echter tot de beleidsvrijheid van de gemeente om te beoordelen of het ook mogelijk is de schade op een andere manier te vergoeden. Daarom hebben burgemeester en wethouders gekozen voor verhoging van de schoorsteen van het autoschadeherstelbedrijf. Door voor deze oplossing te kiezen kunnen de kosten op een maatschappelijk verantwoord niveau blijven én kan het bedrijf weer aan de milieu-eisen voldoen. Bovendien is een schoorsteen ruimtelijk voorstelbaar op deze locatie. Een schoorsteen van 12 meter past echter niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Daarom is gekozen om deze schoorsteen mogelijk te maken door middel van een afwijkingsbesluit met ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Begrenzing plangebied

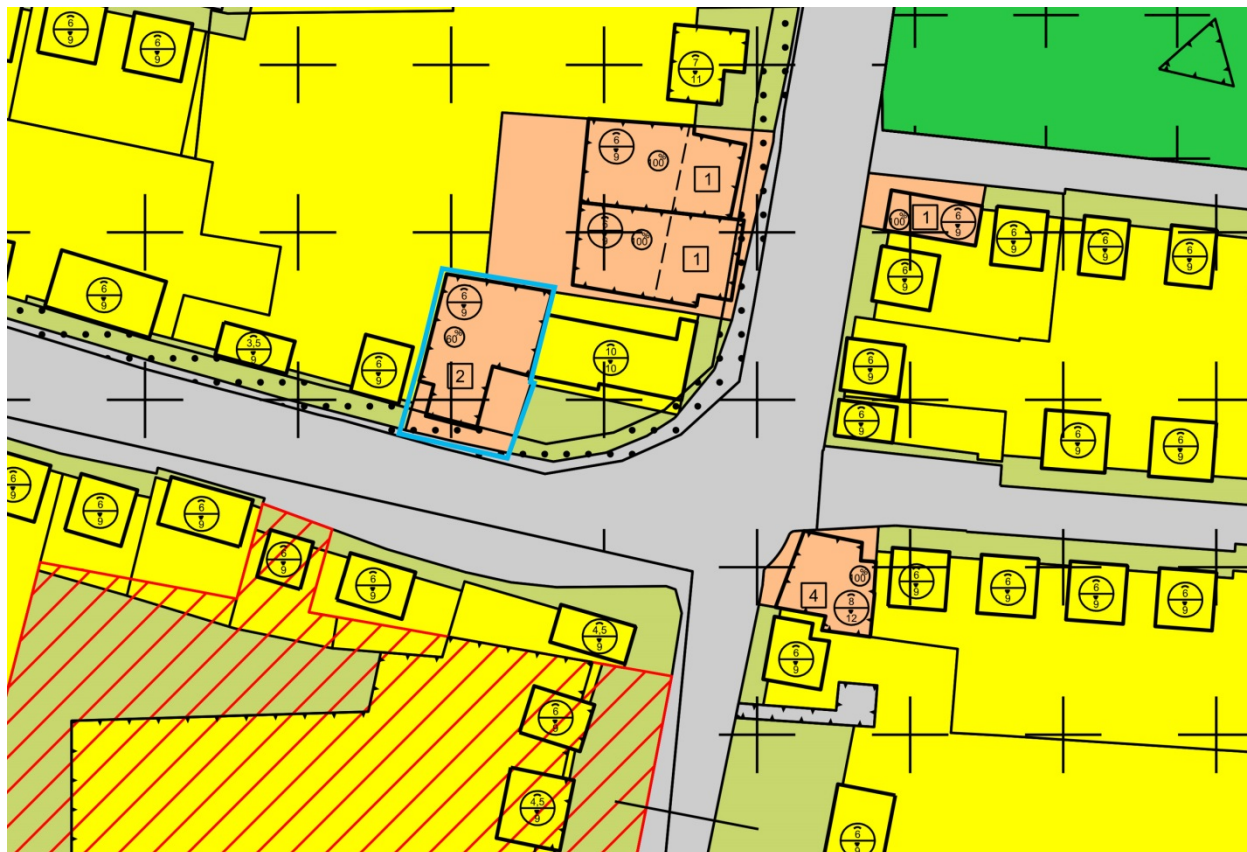
Het plangebied omvat het perceel Osseweg 2. Deze locatie bestaat uit de kadastrale percelen Berghem D 1038, D 1039, D 1040 en D 1041. Zie ook onderstaande afbeelding.



Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied geldt nu het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015', vastgesteld op 9 juli 2015.



Bestemmingsplan Berghem Dorp - 2015

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd – 3'. Binnen deze bestemming zijn uiteenlopende functies zoals kantoren, dienstverlening en bedrijven toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen voor het hoofdgebouw. De bouwhoogte van hoofdgebouwen en van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 9 meter.

Het bouwen van een schoorsteen van 12 meter hoog is derhalve niet mogelijk binnen dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en programma

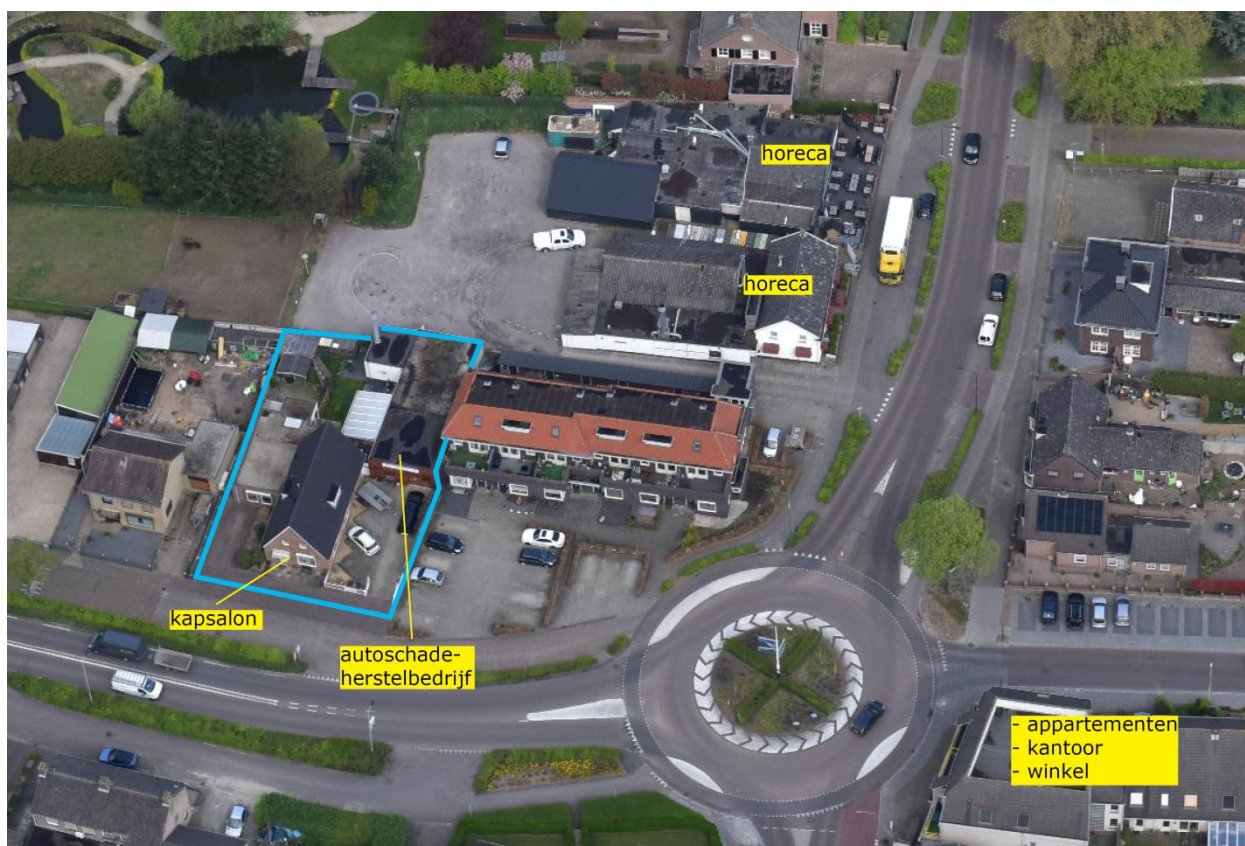
2.1 Ontstaansgeschiedenis

Berghem is van oorsprong ontwikkeld langs enkele doorgaande wegen. De route Osseweg – Julianastraat – Burgemeester van Erpstraat is van oudsher de belangrijkste doorgaande route binnen Berghem. Het plangebied aan de Osseweg ligt aan deze route.

Het bebouwingslint langs deze doorgaande route heeft enigszins een gemengd karakter. Naast woningen hebben hier van oudsher ook diverse andere functies een plek gekregen.

2.2 Bestaande situatie

De bebouwing in deze omgeving heeft een gevarieerd karakter en bestaat uit zowel woningen als bedrijfsgebouwen. Er is dus geen sprake van een puur woongebied maar van een omgeving met gemengde functies. Zo staat er aan de rotonde, ten zuidoosten van de planlocatie een appartementencomplex met kantoor en winkel op de begane grond. Ten noordoosten van en grenzend aan de planlocatie zijn twee horecagelegenheden gevestigd. Ook deze horecapanden hebben schoorstenen om aan de milieu-eisen voor het onderdeel geur te kunnen voldoen.



Bestaande situatie

Op de planlocatie bevinden zich een kapsalon en een autoschadeherstelbedrijf. Aan de achterzijde van het bedrijfspand is reeds een 'schoorsteen' aanwezig. Vanaf het maaiveld gemeten komt de bovenkant van de bestaande schoorsteen tot een hoogte van 9 meter.



Bestaande situatie, zicht vanaf rotonde

2.3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de bestaande schoorsteen (officieel 'een afblaaspunt voor een gefilterde luchtafzuiginstallatie') op het dak van het bedrijfspand van het autoschadeherstelbedrijf aan de Osseweg 2 verhoogd. Vanaf het maaiveld gemeten komt de bovenkant van de verhoogde schoorsteen tot een hoogte van 12 meter.

Door deze voorziening te treffen kan het autoschadeherstelbedrijf weer voldoen aan de milieu-eisen voor het onderdeel geur.

De schoorsteen staat achter op het perceel, grenzend aan een groot binnenterrein. Hierdoor is de schoorsteen vanaf de straat op slechts een paar plekken zichtbaar. Bovendien is het een relatief slank element. De ruimtelijke impact van de voorgenomen verhoging van de schoorsteen op het straatbeeld is beperkt.

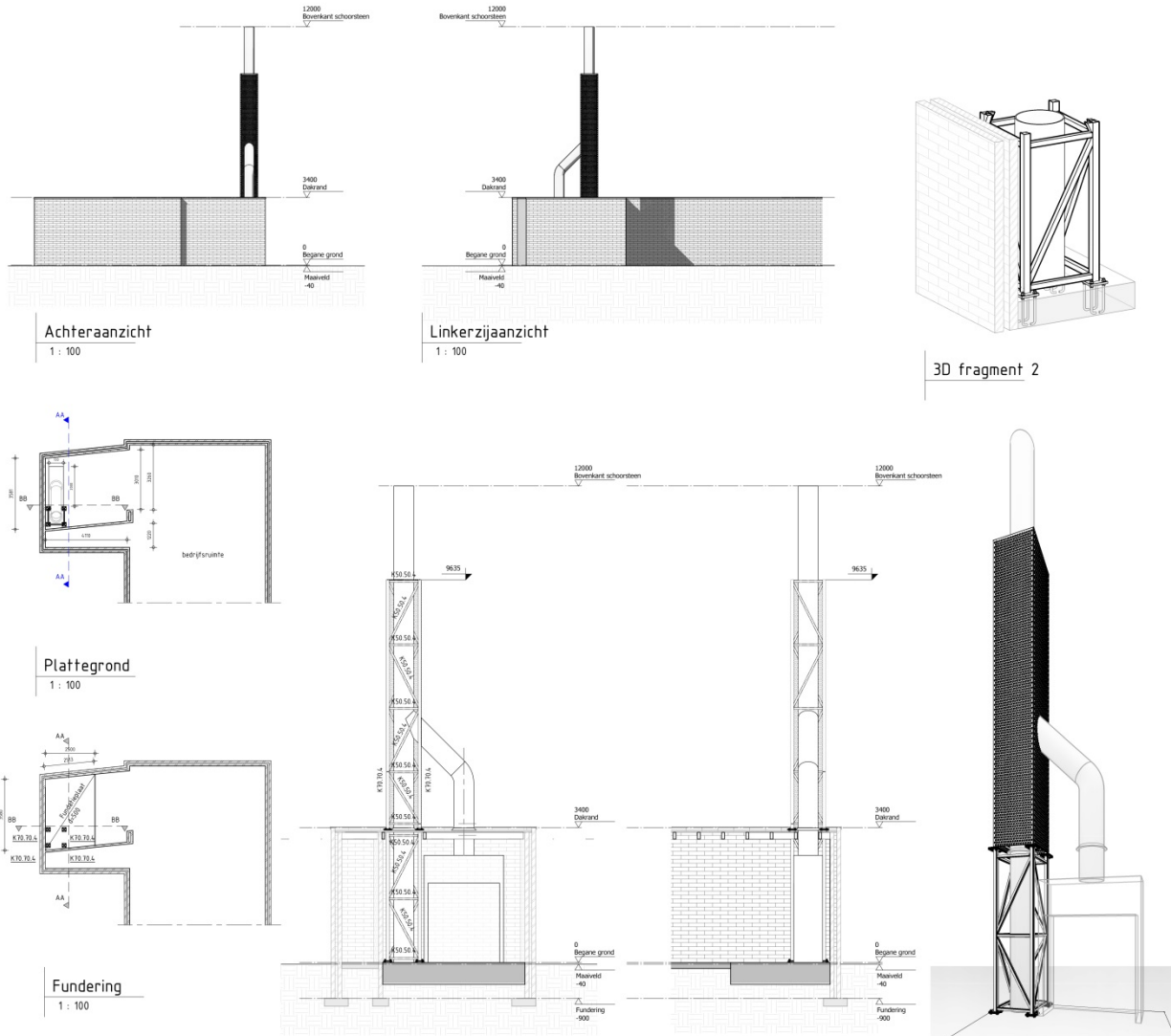
Ook voor de omgeving is de impact van de verhoging van de schoorsteen beperkt. Er zijn weinig direct omwonenden met zicht op de schoorsteen vanuit hun woning.



Bestaande situatie, zicht op binnenterrein

2.4 Beeldkwaliteit

Voor het verhogen van de schoorsteen moet de schoorsteen worden verstevigd. Dit gebeurt door een metalen vakwerkconstructie rondom de schoorsteenbuis aan te brengen, die op de vloer van het bedrijfspand wordt bevestigd.



Plan voor de te verhogen schoorsteen

De plannen voor de schoorsteen zijn besproken met de Welstandskamer. In samenspraak met de Welstandskamer is het voorliggende ontwerp tot stand gekomen. Om te voorkomen dat de verhoogde schoorsteenbuis met (open) vakwerkconstructie een te industriële uitstraling en een te samengesteld karakter zou krijgen, wordt het onderste deel van de vakwerkconstructie bekleed met strekmetalen platen.

Het plan voldoet daarmee aan de door de gemeente gestelde beeldkwaliteitseisen.

De Welstandskamer heeft op 2 augustus 2016 uitgesproken dat het project onder voorwaarden voldoet aan redelijke eisen van welstand. Die voorwaarden houden in dat materiaal- en kleurmonsters, voordat met de bouw wordt begonnen, ter goedkeuring worden ingediend bij Bouwen, Wonen en Milieu. Pas na goedkeuring mogen bedoelde materialen en kleuren worden toegepast.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit initiatief is dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op het rijksbeleid en provinciaal beleid.

Met het verhogen van de schoorsteen is op gemeentelijk niveau gezocht naar een maatwerkoplossing voor het probleem dat is ontstaan. Met deze oplossing kan het bedrijf aan de milieu-eisen voldoen. Bovendien wordt de schoorsteen door een zorgvuldige vormgeving op een goede manier ingepast in de omgeving.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische verantwoording

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie?

Voor dit initiatief is alleen het aspect 'geur' van belang.

4.1 Geur

Op basis van artikel 4.64, lid 4, sub a van de Activiteitenregeling milieubeheer, geldt voor het coaten van metaal, dat de afgezogen dampen en gassen ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen dienen te worden afgevoerd of te worden geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan "Berghem-Dorp, integrale herziening" dat de bouw van de inmiddels gerealiseerde appartementen mogelijk maakte op korte afstand tot het autoschadeherstelbedrijf, voldoet dit bedrijf niet meer aan deze normen. Om het autoschadeherstelbedrijf weer aan deze geurnormen te kunnen laten voldoen, is het nodig dat de schoorsteen hoger wordt. De bestaande schoorsteen is namelijk maar 9 meter hoog. Op het perceel naast het autoschadeherstelbedrijf is een woongebouw tot een maximale hoogte van 10 meter toegestaan. Op grond van het hiervoor aangehaalde artikel uit de Activiteitenregeling milieubeheer is het dus noodzakelijk om een schoorsteen van 12 meter te bouwen om weer aan de geurnormen te kunnen voldoen.

4.2 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten.

In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Wanneer speelt een m.e.r.-beoordeling?

In het Besluit m.e.r. staat wanneer m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.

Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De activiteit waar dit plan op ziet komt niet voor in de C of D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r..
Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is derhalve niet nodig.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Osseweg 2 betreft een initiatief van de gemeente. De bouw van deze schoorsteen betreft namelijk een betaling in natura als alternatief voor vergoeding van de geleden planschade én om zeker te stellen dat het bedrijf kan voldoen aan de milieuregels. De kosten voor de bouw van een schoorsteen zijn lager dan vergoeding van deze planschade in geld.

De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden gedragen door de gemeente en komen ten laste van het afdelingsbudget van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. De economische haalbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

5.2 Inspraak

Deze procedure tot het nemen van een afwijkingsbesluit met ruimtelijke onderbouwing, is een gevolg van het advies van de Commissie Bezwaarschriften. Een aantal omwonenden had namelijk bezwaar aangetekend tegen de eerder verleende omgevingsvergunning voor de bouw van deze schoorsteen. De Commissie Bezwaarschriften was van mening dat het besluit tot verlening van deze omgevingsvergunning niet ongewijzigd in stand kon blijven. De Commissie adviseerde Burgemeester en Wethouders om in besluit op bezwaar nader te bezien of de gevraagde omgevingsvergunning met een afwijkingsprocedure met ruimtelijke onderbouwing kan worden verleend. En als hiervoor wordt gekozen te onderbouwen dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de belangen van bezwaarmakers niet onevenredig worden geschaad.

Door deze procedure tot het nemen van een afwijkingsbesluit met ruimtelijke onderbouwing te voeren, komen we tegemoet aan het advies van de Commissie Bezwaarschriften. In deze ruimtelijke onderbouwing motiveren we waarom deze schoorsteen voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en waarom de belangen van omwonenden niet (onevenredig) worden geschaad.