

UITWERKINGSPLAN 2

Bestemmingsplan Horzak-Noord - Oss - 2015

Toelichting



Uitwerkingsplan 2 Horzak-Noord – Oss - 2015

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	Inspraak	12
7.2	Overleg	12
7.3	Zienswijzenprocedure	13

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGE

Bodemonderzoek

TOELICHTING

Uitwerkingsplan 2 bestemmingsplan
Horzak-Noord – Oss – 2015

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan 'Horzak-Noord – Oss – 2015' is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van woningen ten westen van de Macharensesweg in Oss. Dit uitwerkingsplan maakt de bouw van de woningen mogelijk.

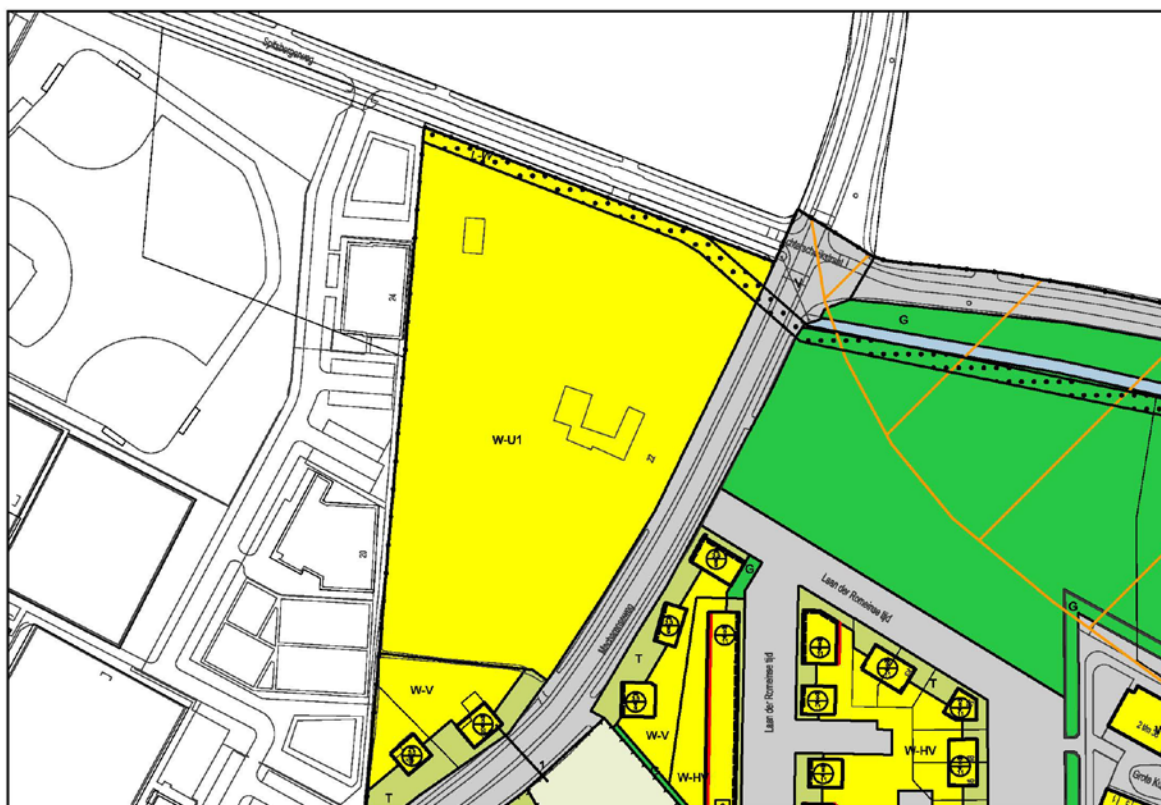
1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat gedeeltelijk uit het kadastrale perceel gemeente Oss, sectie A, nummer 4765. Het perceel ligt ten westen van de Macharensesweg in Oss.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van het uitwerkingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Horzak-Noord – Oss – 2015'. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 17 september 2015. Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Wonen – Uit te werken 1' (artikel 13). Deze uitwerkingsbevoegdheid voorziet in de voorgenomen ontwikkeling.



Uitsnede bestemmingsplan 'Horzak-Noord – Oss – 2015'.

De regels van het bestemmingsplan die horen bij de uitwerkingsbevoegdheid luiden als volgt:

Artikel 13 Wonen - Uit te werken 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in de vorm van woonhuizen en woongebouwen;
- 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;
- verkeer en verblijf;
- groen;
- maatschappelijk;
- bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen;
- de bescherming van cultuurhistorische waarden.

13.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 13.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

Algemeen:

- het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 60;
- ten minste 15 woningen moeten worden gebouwd als woonhuizen;
- maximaal 75 % van het aantal woningen mag worden gebouwd als woongebouwen;
- maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 % van de totale oppervlakte van de hoofdgebouwen;
- er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd;

- f. er wordt een centrale openbare ruimte gerealiseerd met een omvang van ten minste 15 % van het uitwerkingsgebied en een minimale kleinste maat van 20 m;
- g. de centrale ruimte wordt aan drie zijden begrensd door bebouwing;
- h. er wordt een groensingel gerealiseerd aan de rand van het uitwerkingsgebied met een breedte van tenminste 5 m;
- i. er met archeologisch onderzoek uitgevoerd worden;

Ten aanzien van bouwen:

- j. de bouwhoogte van woonhuizen bedraagt maximaal 11 m;
- k. de bouwhoogte van woongebouwen bedraagt maximaal 16 m;
- l. de hoofdgebouwen worden uitgevoerd met een kap met dakhelling van tenminste 25° en ten hoogste 60° dan wel met een ronde kap;
- m. de gebouwen mogen worden onderkelderd.

13.3 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de uitwerking niet onherroepelijk is, mogen geen vergunningsplichtige bouwwerken worden gebouwd.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in artikel 13.3 geldt niet voor een bouwplan dat in overeenstemming is met het ontwerpuitwerkingsplan.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Zolang en voor zover het uitwerkingsplan niet in werking is getreden, mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden voortgezet.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Beleid

De uitwerkingsbevoegdheid waar wij het uitwerkingsplan op baseren, is opgenomen in het bestemmingsplan 'Horzak-Noord – Oss – 2015'. De gemeenteraad heeft dit bestemmingsplan op 17 september 2015 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.

3 Bestaande en toekomstige situatie

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten westen van de Macharensesweg in Oss en wordt ingesloten door Sportpark Rusheuvel, de Spitsbergerweg en een woonperceel. Het perceel is ingericht als grasland. Tot voor kort maakte de gemeente gebruik van dit perceel.

3.2 Toekomstige situatie

Het gebied maakt deel uit van de woonwijk Horzak-noord. De structuur van de woonwijk is opgebouwd uit zogenaamde Lanen, Paden en Hoeves. In dit gebied komt een Hoeve. Een Hoeve vormt een ensemble van woningen rondom een centrale ruimte. Aan de centrale ruimte staan zowel grondgebonden rijwoningen als appartementen. Aan één zijde is de Hoeve open en is er zicht op de parkzone van Horzak-noord. Het woongebied kan vanaf twee zijden worden benaderd. Het parkeren ten behoeve van de woningen wordt opgelost binnen het gebied. De Hoeve wordt omzoomd door een groensingel. Verder wordt met groen en water aansluiting gezocht bij de omgeving.



Verkaveling

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en beperkingen

4.1 Randvoorwaarden en beperkingen

Bij het bestemmingsplan 'Horzak-Noord – Oss – 2015' hoort een toelichting. Daarin heeft de gemeenteraad de randvoorwaarden en beperkingen uitgewerkt. Na de vaststelling van het bestemmingsplan is er voor het plangebied 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.

Bodem

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Macharenseseweg te Oss, kadastraal bekend als gemeente Oss, sectie A, nummer 4765, blijkt dat de toplaag ter plaatse van het in 2003 gesaneerde terreindeel licht verontreinigd is met PAK. Plaatselijk zijn tevens licht verhoogde gehalten aan lood en minerale olie gemeten. De aangetoonde gehalten betreffen een restverontreiniging die achter is gebleven na de uitgevoerde sanering. De aangetoonde gehalten zijn dermate laag dat geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Het barium heeft waarschijnlijk een natuurlijke herkomst en duidt niet op een noemenswaardige verontreiniging.

Ter plaatse van het onverdachte terreindeel (weiland) is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten. Verder zijn in de toplaag en in de ondergrond geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.

De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is zinvol. Tegen bebouwing van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbepalingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. Grond die binnen de gemeente wordt hergebruikt kan, binnen de bodemkwaliteitskaart, op basis van dit rapport hergebruikt worden. Indien de grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden of dient de grond afgevoerd te worden naar een daartoe erkende verwerker.

Geluid

Het plangebied is gesitueerd ten westen van de Macharenseseweg. Dit gedeelte van de Macharenseseweg is 30 km/h-weg. Deze wegen vallen buiten de Wet geluidhinder, omdat het niet reëel lijkt dat voor dergelijke wegen de geluidsbelasting op de gevel de grenswaarde van 50 dB(A) zou overschrijden.

Archeologie

In april en mei 2017 is het laatste deel van de nieuwbouwwijk Horzak archeologisch onderzocht. Dit betreft het gebied ten zuidwesten van de kruising Macharenseseweg-Spitsbergerweg. Na de aanleg van een aantal proefsleuven zijn de vastgestelde archeologische resten grotendeels vlakdekkend opgegraven. De resten bestonden uit Romeinse greppelsystemen, laatmiddeleeuwse erven en een erf uit de nieuwe tijd. De greppels uit de Romeinse tijd sluiten aan bij de eerder opgegraven Romeinse nederzetting in Oss-Horzak. Uit de late middeleeuwen is een aantal hooimijten en kuilen opgegraven, de bijhorende boerderijen zijn eerder teruggevonden aan de overzijde van de Macharenseseweg. Deze weg ligt waarschijnlijk op dezelfde locatie als haar middeleeuwse voorganger, de weg vanuit Oss naar het Land van Megen. Aan beide zijden van de weg lagen boerderijen, net buiten de middeleeuwse stadsgrachten van Oss.

Dor middel van de opgraving zijn alle aanwezige archeologische resten gedocumenteerd. Vanuit archeologisch oogpunt is er dan ook geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van het gebied. De locatie Horzak – Hoeve 1 is zagezegd archeologievrij.

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 'Horzak-Noord – Oss – 2015'. De regels in het bestemmingsplan zijn ook van toepassing op de nieuwe woningen, samen met de regels in het uitwerkingsplan.

Artikel 3: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog

De gronden die (dubbel)bestemd zijn als 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' omvatten gronden waar een middelhoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden.

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 met bijbehorend beleid. Voor kleine plannen hoeft geen inspraak plaats te vinden. Dit uitwerkingsplan is zo'n klein plan. Daarom houden wij geen inspraak.

7.2 Overleg

Volgens de wet moeten wij nieuwe plannen voorleggen aan andere overheidsinstanties. Daarom sturen wij het ontwerpuitwerkingsplan naar de provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant Noord. We overleggen het plan niet met de diensten van de Rijksoverheid. Het Rijk heeft in een brief van januari 2012 namelijk aangegeven dat vooroverleg alleen nog maar hoeft als het gaat om defensie, waterstaat en energievoorzieningen. In dit plan gaat het hier niet om. We leggen het daarom niet voor aan het Rijk. De andere diensten hebben niet gereageerd.

7.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan lag van 19 oktober 2017 tot en met 29 november 2017 ter inzage. In het weekblad Oss Actueel en de Staatscourant maakten wij dit bekend. In deze perioden konden reacties worden ingediend tegen het plan. Er zijn geen reacties ingediend.