

Wijziging 2
Bestemmingsplan
Bedrijventerreinen Moleneind,
Landweer en Danenhoef - Oss - 2011
Toelichting
Vastgesteld

Wijziging 2 bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	13
2.1	Beleid	13
Hoofdstuk 3	Toelichting op de regels	15
3.1	Algemeen	15
Hoofdstuk 4	Economische uitvoerbaarheid	17
4.1	Economische uitvoerbaarheid	17
4.2	Kostenverhaal	17
Hoofdstuk 5	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5.1	Inspraak	19
5.2	Vooroverleg	19
5.3	Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp	19
5.4	Zienswijzenprocedure	19

VERBEELDING

BIJLAGEN

- Bijlage 1
Situatietekening en parkeernotitie behorende bij de ontvangen brief van 3 februari 2012
- Bijlage 2
Tekening met bruto vloeroppervlakte en de aan te leggen parkeerplaatsen van
23 mei 2012
- Bijlage 3
Uitsnede verbeelding met legenda en regels geldend bestemmingsplan Bedrijventerreinen
Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011
- Bijlage 4
Parkeernotitie bouwmarkt Kantsingel

TOELICHTING

Wijziging 2 bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind,
Landweer en Danenhoef-Oss-2011

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2011. Met ingang van 4 augustus 2011 heeft het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegen. Op 15 september 2011 is het bestemmingsplan in werking getreden.

Op 18 mei 2010 is er een verzoek gedaan om het realiseren van een bouwmarkt planologisch-juridisch mogelijk te maken. Op 3 februari 2012 is er een brief ontvangen met als bijlagen ter onderbouwing van het verzoek een situatietekening en een parkeernotitie. Tot slot zijn op 23 mei 2012 actuele tekeningen met een beschrijving ontvangen als aanvulling op het verzoek van 18 mei 2010 om een bouwmarkt planologisch-juridisch mogelijk te maken. Hierop zijn de juiste bruto vloeroppervlakten aangegeven, het juiste aantal m² verkoopvloeroppervlakte en ook de situering van de parkeerplaatsen.

Het verzoek voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden zoals deze in artikel 6.5 lid b van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 zijn opgenomen. Om het verzoek planologisch-juridisch mogelijk te maken is dit wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Begrenzing plangebied

De grens van de wijziging is hieronder weergegeven.

Begrenzing plangebied



1.3 Geldend bestemmingsplan

Tot de inwerkingtreding van het wijzigingsplan Wijziging 2 bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 geldt binnen het plangebied alleen het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011.

Het gedeelte van de plankaart en het deel van de regels waar het verzoek betrekking op heeft worden als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

De gronden hebben de bestemming Bedrijf - 2, artikel 6 van de planregels, waarbij in het zuidelijke deel van het plangebied bedrijven zijn toegestaan tot en met categorie 4.1 en in het noordelijke gedeelte tot en met categorie 4.2. In bijlage 1 bij de planregels, de milieuzoneringslijst, zijn deze categorieën gespecificeerd.

De goot- en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 15 meter. Daarnaast heeft een groot gedeelte van de gronden van het wijzigingsplan de aanduiding bouwvlak en hebben alle gronden de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie begrenzing geluidsgezoneerd industrieterrein.

Conform artikel 6.1 lid b is een bouwmarkt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' toegestaan, waarbij aan de hoofdfunctie ondergeschikte incidentele detailhandel is toegestaan. Deze aanduiding geldt niet voor de gronden waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft.

In artikel 6.5 van de planregels is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Zo zijn burgemeester en wethouders conform artikel 6.5 lid b bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door toe te staan dat gronden en gebouwen worden gebruikt en bebouwd voor detailhandel in de vorm van een bouwmarkt, met een minimaal verkoopvloeroppervlak van 1.000 m² en een maximaal verkoopvloeroppervlak van 5.000 m², waarbij aan de hoofdfunctie ondergeschikte en incidentele detailhandel als onderdeel van de toegestane detailhandel is toegestaan.

Voordat deze wijzigingsbevoegdheid mag worden toegepast moet duidelijk zijn:

- a. dat de bouwmarkt ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving;
- b. dat de bouwmarkt geen onevenredige belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven;
- c. dat wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- d. dat bij de ontwikkeling van een project van meer dan 5.000 m² vloeroppervlak als gevolg van de vestiging van meerdere bouwmarkten gelijktijdig de wegenstructuur en de opzet van het plan niet wezenlijk worden aangetast;
- e. wat bij de ontwikkeling van een project van meer dan 5.000 m² vloeroppervlak als gevolg van de vestiging van meerdere bouwmarkten gelijktijdig de effecten daarvan zijn in distributieplanologisch opzicht;
- f. dat als gevolg van de voorgenomen wijziging niet meer dan 10% van de gronden met de bestemming 'Bedrijf - 2' worden gebruikt ten behoeve van een bouwmarkt en
- g. dat voldoende vaststaat, dat de bouwmarkt ten behoeve waarvan het bestemmingsplan gewijzigd wordt, daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Op al deze punten wordt hierna (kort) ingegaan.

Bij a: Ruimtelijk inpasbaar in de omgeving

Het realiseren van een bouwmarkt op de met dit wijzigingsplan voorgestelde locatie voldoet aan de nu toetsbare uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik, zoals genoemd in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011.

De situering van de bouwmassa wordt mede bepaald door de behoefte aan het parkeren voor bezoekers. Dit parkeren is goed zichtbaar en bereikbaar aan de Kantsingel gelegen en sluit aan op het parkeren van bezoekers van de noordelijk gevestigde representatieve autoshowrooms.

Door de keuze voor een helder, niet versnipperd parkeerterrein en de optimale maat voor de bouwmarkt wordt de bouwmarkt op een iets grotere afstand van de Kantsingel gesitueerd dan de bestaande autobedrijven.

De bevoorrading en de beperkte buitenopslag is zodanig gesitueerd en afgeschermd dat dit nauwelijks invloed heeft op het beeld van de representatieve bebouwing langs de Kantsingel.

De voorgestelde situering bouwmassa en functies past in het gewenste stedenbouwkundige beeld.

Verder zal op het moment dat er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingediend wordt, deze getoetst worden aan het relevante welstandsniveau en hier ook aan dienen te voldoen. Zodoende is de ruimtelijke inpasbaarheid gegarandeerd.

Bij b: Geen onevenredige belemmering bedrijfsvoering omliggende bedrijven

De omliggende bedrijvigheid wordt niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Er wordt geen kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegevoegd waardoor de omliggende bedrijven geen milieutechnische hinder ondervinden van het voorliggende bouwplan.

De ontsluiting van de gewenste ontwikkeling is via de Kantsingel uitstekend en daarmee is een goede bereikbaarheid verzekerd.

Bij c: Voorzien in parkeerbehoefte

De gemeente Oss heeft een parkeernotitie laten opstellen om na te gaan hoeveel parkeerplaatsen vereist zijn voor het realiseren van het verzoek waarvoor dit wijzigingsplan wordt opgesteld.

De notitie gaat uit van de volgende functies en vloeroppervlakten zoals opgegeven door de initiatiefnemer op 3 februari 2012:

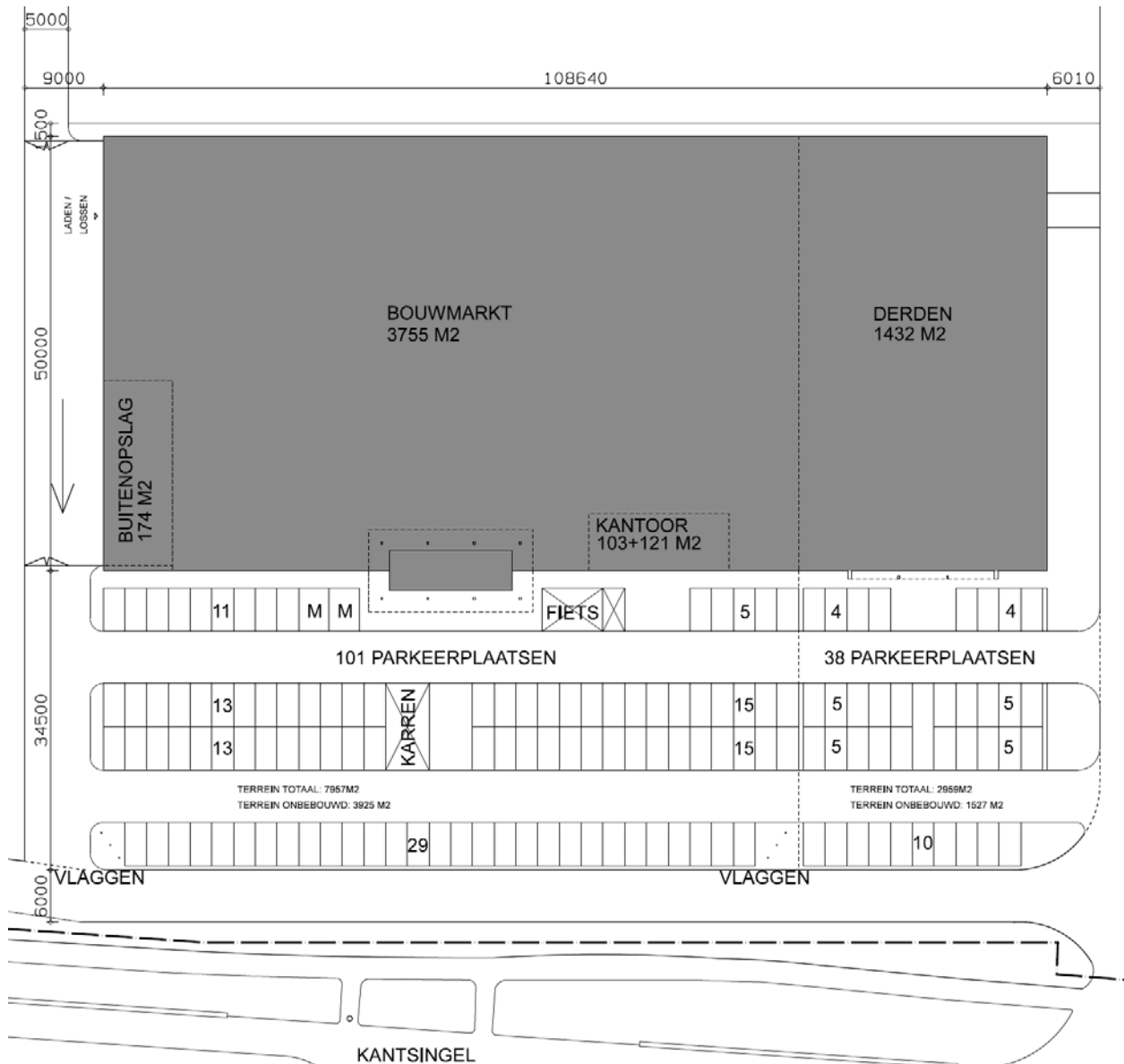
<i>Situatie 03-02-12</i>	
Bouwmarkt met vloeroppervlak:	3.472 m ²
Magazijn	227,5 m ²
Buitenruimte / Buitenopslag	182,5 m ²
Uitbouw ingang	57,3 m ²
Naastgelegen ruimte (onbestemd) met vloeroppervlak	1.389 m ²
TOTAAL	5.328 m²

Conform de notitie zijn er op basis van deze aantallen en verdeling voor de bouwmarkt 87 parkeerplaatsen nodig en nog eens 31 voor de nog onbestemde ruimte.

De daadwerkelijke verdeling van de functies en de bruto vloeroppervlakten is volgens de aangeleverde informatie van 23 mei 2012 als volgt:

<i>Situatie zoals verzocht op 23-05-12</i>	
Bedrijfsruimte bouwmarkt (bruto vloeroppervlak)	3.755 m ²
Kantoor begane grond	103 m ²
Kantoor 1 ^e verdieping	121 m ²
Buitenruimte / Buitenopslag	174 m ²
Naastgelegen ruimte onbestemd (bruto vloeroppervlak)	1.432 m ²
TOTAAL	5.585 m²

Tekening met bruto vloeroppervlakte en de parkeerplaatsen



Als de uitgangspunten van de notitie gebruikt worden voor de gewijzigde verdeling en voor de bruto vloeroppervlakten conform de tekening van 23 mei 2012 dan is het benodigde aantal parkeerplaatsen 92 (91,4) voor de bouwmarkt en 32 (31,5) voor de onbestemde ruimten.

Voor de bouwmarkt worden 101 parkeerplaatsen aangelegd. De onbestemde ruimte valt niet binnen de plangrenzen van deze wijzigingsbevoegdheid.

Bij een toekomstige aanvraag om omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het realiseren van de hier voorgestane bouwmarkt zal streng worden getoetst dat de verkoopvloeroppervlakte van de bouwmarkt niet meer dan 5.000 m² zal bedragen en dat de bruto vloeroppervlakte aansluit bij de behoefte aan parkeerplaatsen.

Bij d: Aantasting wegenstructuur en opzet plan bij ontwikkeling van meer dan 5.000 m² vloeroppervlak door meerdere bouwmarkten gelijktijdig

Dit wijzigingsplan wordt opgesteld om slechts één bouwmarkt mogelijk te maken waarvan het verkoopvloeroppervlak 3.611 m² bedraagt.

Bij e: Effecten in distributieplanologisch opzicht van een project van meer dan 5.000 m² vloeroppervlak als gevolg van de vestiging van meerdere bouwmarkten gelijktijdig

Dit wijzigingsplan wordt opgesteld om slechts één bouwmarkt mogelijk te maken waarvan het verkoopvloeroppervlak 3.611 m² bedraagt.

Bij f: Niet meer dan 10% van de gronden met de bestemming 'Bedrijf - 2' worden gebruikt voor een bouwmarkt

In het bestemmingsplan is in totaal 338.617 m² van de gronden met de bestemming Bedrijf-2. Met de oprichting van deze bouwmarkt is er niet meer dan 10% van de gronden met de bestemming Bedrijf-2 gebruikt voor bouwmarkten.

Bij g: Voldoende duidelijkheid realisatie bouwmarkt

Op 18 mei 2010 hebben de huurder van het te realiseren gebouw (de franchisenemer), de eigenaar van de gronden en de franchisegever van de gronden waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft een brief gestuurd aan de gemeente Oss. In deze brief hebben de hiervoor genoemde partijen verzocht om een bestemmingsplanwijziging. Vervolgens is tussen de gemeente Oss en de indiener van het verzoek een financiële overeenkomst gesloten waarmee onder andere de plankosten en eventuele planschade verrekend worden.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Beleid

De wijzigingsbevoegdheid waar dit wijzigingsplan op is gebaseerd is opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011. Aangezien dat bestemmingsplan zeer recent is wordt voor het beleidskader behorende bij dit wijzigingsplan verwezen naar dat bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels

3.1 Algemeen

Wijziging 2 bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 bestaat uit deze toelichting en een verbeelding. De regels van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 zijn onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 18 mei 2010 is er een brief verzonden aan de gemeente Oss waarin de franchisenemer, de franchisegever en de eigenaar van de gronden benadrukken dat zij voornemens zijn om een bouwmarkt te realiseren op de gronden waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft.

De aanleg van de voorgestane ontwikkeling, de plankosten en andere bijkomende kosten komen voor rekening van de aanvrager. De afspraken hieromtrent zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Door de wijziging van het bestemmingsplan kan er een bouwmarkt gevestigd worden op de gronden van het plangebied.

4.2 Kostenverhaal

Doordat er een anterieure overeenkomst is opgesteld is het kostenverhaal op een andere manier verzekerd. Daarom is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. Hierover zal het bevoegde gezag wel een expliciet besluit nemen.

Hoofdstuk 5 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Inspraak

In de 'Inspraakverordening gemeente Oss 2007' staat dat het bestuursorgaan een besluit neemt ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Het is noodzakelijk om inspraak te verlenen indien de wet daartoe verplicht. De Wro en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van een bestemmings- of wijzigingsplan niet.

Aangezien het een relatief geringe ontwikkeling is wordt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss voorgesteld te besluiten om het wijzigingsplan ten behoeve van inspraakreacties niet apart ter inzage te leggen.

5.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Bro bepaalt dat "het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmings- of een wijzigingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn". Ter uitvoering daarvan zijn de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas geïnformeerd over het wijzigingsplan Wijziging 2 bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 en in de gelegenheid gesteld om te reageren. Er zijn geen inhoudelijke inspraakreacties binnengekomen.

5.3 Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Er zijn los van enkele geringe tekstuele verbeteringen in de toelichting geen ambtshalve wijzigingen aangebracht.

5.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure van 28 juni 2012 tot en met 8 augustus 2012 ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is beoordeeld in de nota zienswijzen en wijzigingen. De zienswijze maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit.