

Wijziging 2

Bestemmingsplan Negen Kernen - 2012

toelichting



Wijziging 2 bestemmingsplan Negen Kernen - 2012

vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Verleende bouwvergunning	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	12
2.1	Beleid	12
Hoofdstuk 3	Toelichting op het wijzigingsplan	14
3.1	Algemeen	14
Hoofdstuk 4	Economische uitvoerbaarheid	16
4.1	Economische uitvoerbaarheid	16
4.2	Kostenverhaal	16
Hoofdstuk 5	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5.1	Inspraak	18
5.2	Vooroverleg	18
5.3	Ambtshalve wijzigingen aangebracht in het ontwerp	19
5.4	Zienswijzenprocedure	19
5.5	Ambtshalve wijzigingen aangebracht in de vaststellingsversie	20

VERBEELDING

BIJLAGE

Bijlage 1	Tekening: Plan verbouwing woning aan de St. Wilbertstraat te Demen... zoals vergund op 19-12-1979
-----------	---

TOELICHTING

Wijziging 2 bestemmingsplan Negen Kernen - 2012

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

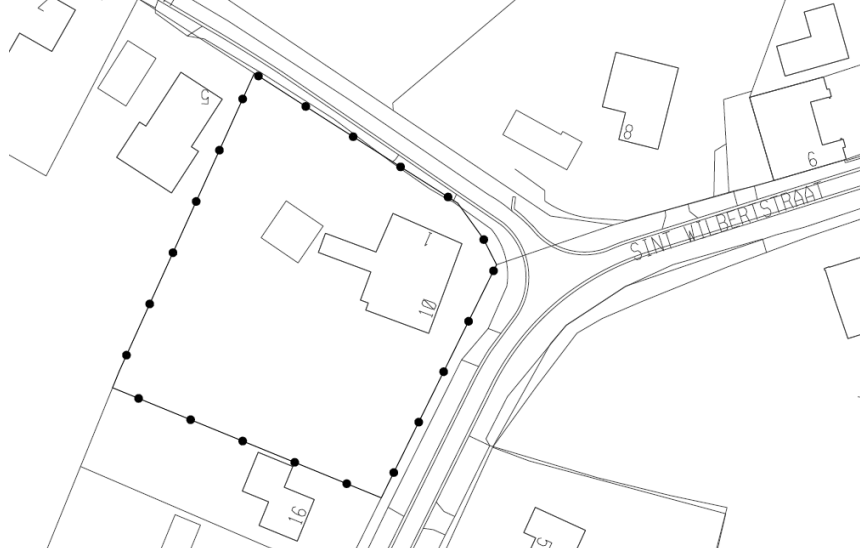
Voor het verbouwen van de woning aan de Sint Wilbertstraat 10 in Demen verleenden burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Ravenstein op 19 december 1979 een bouwvergunning. Deze vergunning maakt het mogelijk om de woning te splitsen. De splitsing van de woning is op basis van de bouwvergunning uitgevoerd. Het perceel is tot op heden niet kadastraal gesplitst.

De woning aan de Sint Wilbertstraat 10 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Negen Kernen - 2012. Bij de voorbereiding van dat bestemmingsplan vond een inventarisatie plaats. De verleende bouwvergunning op basis waarvan de woning is gesplitst, is ten onrechte niet meegenomen bij de inventarisatie. Daardoor is het op basis van het nu geldende bestemmingsplan Negen Kernen - 2012 alleen mogelijk om één vrijstaande woning te realiseren op het perceel. Het wijzigingsplan Wijziging 2 bestemmingsplan Negen Kernen - 2012 herstelt dat zodat het mogelijk is om twee hal vrijstaande woningen te realiseren.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Kleine Poelstraat aan de noordzijde. Aan de oostzijde vormt de Sint Wilbertstraat de plangrens. Aan de zuidzijde vormt het perceel waar de woning aan de Sint Wilbertstraat 16 staat de plangrens en de westgrens van het plangebied wordt gevormd door het perceel waar de woning aan de Kleine Poelstraat 5 staat. Het kadastrale perceel waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft is RVS00 C 00581 G.

Begrenzing plangebied



1.3 Verleende bouwvergunning

Bij de op 19 december 1979 verleende bouwvergunning behorende tekening is te zien hoe de woning is gesplitst. Op de tekening is dit te zien op de afbeelding van de nieuwe plattegrond. De aanduiding spouwmuur tot aan het dak geeft aan waar en op welke manier de woning is gesplitst. Deze tekening is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Tot de inwerkingtreding van dit wijzigingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan Negen Kernen - 2012.

Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan de enkelbestemming Wonen - Vrijstaand en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie historische kern. Het hoofdgebouw heeft verder een bouwvlak, de bouwaanduiding karakteristiek en de maatvoeringsaanduidingen voor een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 3 meter.

Op basis van artikel 23.2.2 lid b van de planregels mag per bouwvlak niet meer dan één woonhuis worden gebouwd.

Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 23.6.1 de bestemming Wonen - Vrijstaand wijzigen in de bestemming Wonen - Halfvrijstaand om op die manier het splitsen van een woning toe te staan. Hiervoor geldt wel een aantal voorwaarden. De voorwaarden zijn:

- a. de te splitsen woning heeft een inhoud van ten minste 700m³, en de woningen na splitsing hebben elk een inhoud van ten minste 350m³
- b. de te splitsen woning is aangeduid als karakteristiek
- c. de verschijningsvorm van het gebouw wordt niet wezenlijk aangetast
- d. de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid
- f. het grondoppervlak van de te splitsen woning wordt niet vergroot en de bestaande situering wordt niet gewijzigd
- g. de belangen van omliggende (niet-)agrarische bedrijven en aangrenzende percelen worden niet onevenredig aangetast
- h. er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren
- i. de oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen, carports en overkappingen buiten het toe te kennen bouwvlak bedraagt per woning niet meer dan de ingevolge de bestemming Wonen - Halfvrijstaand toe te staan oppervlakte (maximaal 100m²) dan wel, voor beide woningen gezamenlijk, de onmiddellijk aan het wijzigingsbesluit voorafgaande bestaande legaal aanwezige grotere oppervlakte

Op al deze punten wordt (kort) ingegaan.

Bij a: inhoud woning minimaal 700m³ en na splitsing elk een inhoud van minimaal 350m³

De inhoud van de te splitsen woning ligt ruim boven de 700m³. Na splitsing bedraagt de inhoud van de beide woningen ook ruim meer dan 350m³.

Bij b: aanduiding karakteristiek

Het hoofdgebouw heeft de bouwaanduiding karakteristiek.

Bij c: de verschijningsvorm van het gebouw wordt niet wezenlijk aangetast

Omdat het gaat om een feitelijk al gerealiseerde interne splitsing wijzigt de verschijningsvorm van het gebouw niet.

Bij d: stedenbouwkundig inpasbaar

De te splitsen woning ligt op een ruim, groen ingericht perceel (ca. 2900 m²) op de hoek van de Kleine Poelstraat en de St. Wilbertstraat. Het perceel van de ene woning wordt ontsloten op de Kleine Poelstraat, het perceel van de andere op de St. Wilbertstraat. De inrichting van het perceel zal door de splitsing niet wezenlijk veranderen. De splitsing is stedenbouwkundig goed voorstelbaar.

Bij e: voorzien in voldoende parkeergelegenheid

De gemeente Oss legde in de beleidsnotitie Parkeernormen voor woonwijken gemeente Oss parkeernormen vast. Voor een woning in de categorie duur buiten het centrum van Oss en de schil daaromheen bedraagt de parkeernorm 2,0 parkeerplaats per woning. Een woning in de categorie duur betreft zowel een vrijstaande als een half-vrijstaande woning.

Als de woning gesplitst wordt beschikken beide woningen over meer dan 2,0 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Bij f: grondoppervlak te splitsen woning niet vergroot en ongewijzigde bestaande situering
Het gaat alleen om een feitelijk al gerealiseerde interne splitsing van de vrijstaande woning. Het grondoppervlak en de bestaande situering van de te splitsen woning wijzigen daarom niet.

Bij g: belangen omliggende (niet-)agrarische bedrijven en aangrenzende percelen niet onevenredig aangetast

Om en nabij het plangebied bevinden zich alleen andere woningen. Door het wijzigen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om in totaal meer oppervlak aan bijgebouwen, uitbouwen en dergelijke te realiseren op het perceel. Bij een half vrijstaande woning mag namelijk net als bij een vrijstaande woning maximaal 100m² aan bijgebouwen en dergelijke komen. Bij twee half vrijstaande woningen komt dat neer op maximaal 200m². Omdat het een groot perceel is, leidt dit niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de aangrenzende percelen. Gelet op de afstand van het plangebied tot de (niet-)agrarische bedrijven en het feit dat er altijd een woning dichterbij dergelijke functies ligt, worden belangen van omliggende (niet-)agrarische bedrijven ook niet onevenredig aangetast.

Bij h: geen milieuhygiënische bezwaren

Per milieuaspect wordt kort aangegeven of het splitsen van de woning gevolgen heeft.

Bodem en grondwater

Op dit moment heeft het plangebied een woonfunctie. Dit wijzigingsplan verandert dat niet. Daarbij biedt dit wijzigingsplan geen extra bouwmogelijkheden met uitzondering van het toestaan van meer oppervlak aan bebouwing in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports buiten het bouwvlak. De bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen wijzigen niet. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk en het aspect bodem levert geen belemmeringen.

Geluid

In en in de ruime omgeving van het plangebied bevinden zich geen functies die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de geluidsgevoelige functie wonen. Geluid levert daardoor geen beperkingen op voor dit wijzigingsplan.

Geur

Geur van bedrijven kan overlast veroorzaken. Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. Onder geurbelasting wordt verstaan de hoeveelheid geur units per kubieke meter lucht, die op een geurgevoelig object zoals een woning 'terecht' komt. Deze hoeveelheid kan worden gemeten of berekend.

Het is van belang om te kijken of er iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belangen van derden) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is (belang geurgevoelig object).

Het plan heeft betrekking op de splitsing van een bestaand gebouw dat ook vóór de splitsing in zijn geheel bestemd was als woning. Er is dus sprake van een bestaande situatie zodat eventuele omliggende veehouderijen niet in hun belangen kunnen worden geschaad. Ter plaatse van de woningen is nu sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan geconcludeerd worden aan de hand van de kaart indicatieve achtergrondbelasting uit de Geurgebiedsvisie Oss 2012.

In de omgeving is geen sprake van een toename van geuremissie en kijkend naar de huidige achtergrondconcentratie is de geringe toename van het percentage geurgehinderden nauwelijks van invloed op het huidige woon- en leefklimaat.

In de directe nabijheid liggen geen andersoortige bedrijven die belemmerd kunnen worden door het splitsen van de woning of die ervoor zorgen dat het woon- en leefklimaat niet langer goed is.

Voor wat betreft het aspect geur is het toelaatbaar om de woning te splitsen.

Lucht

Op 15 november 2007 werd de Wet luchtkwaliteit van kracht. De regelgeving is uitgewerkt in onder andere het Besluit NIBM (Niet in betekenende mate). De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. In het Besluit NIBM met onderliggende regelingen staat onder welke omstandigheden ruimtelijke ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en daarom niet getoetst hoeven te worden aan de geldende normen voor stikstofdioxide en fijn stof. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Het nu voorgestane project is volgens de Wet luchtkwaliteit aan te merken als een klein project en hoeft daarom niet getoetst te worden aan de normen voor stikstofdioxide en fijn stof.

De voorgestane ontwikkeling zal ook nauwelijks meer verkeer aantrekken dan de huidige situatie. Daar komt nog bij dat het gaat om het planologisch-juridisch regelen van een al bestaande legale situatie.

De conclusie is dat het plan voldoet aan de normen voor wat betreft de luchtkwaliteit zoals genoemd in de Wet Milieubeheer. Ondanks het achterwege blijven van toetsing aan de normen voor stikstofdioxide en fijn stof is het duidelijk dat gelet op het bovenstaande aan de geldende normen voldaan wordt.

Water

Dit wijzigingsplan maakt het mogelijk dat er maximaal 100m² aan bebouwing in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports buiten het bouwvlak extra gebouwd mag worden. Voor het overige biedt deze bestemmingsplanwijziging geen mogelijkheden om meer verharding op te richten. Daarbij gaat het om het planologisch-juridisch regelen van een al bestaande legale situatie. Het aspect water is geen belemmering voor deze planologisch-juridische regeling.

Archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie historische kern. Dit houdt in dat het plangebied mede bestemd is voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden. Dit is verzekerd door het opnemen van een vergunningsplicht voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Als ook rekening wordt gehouden met het feit dat er door het wijzigingsplan slechts weinig extra bebouwing mogelijk wordt en dat het gaat om het planologisch-juridisch vastleggen van een al bestaande legale situatie, kan gesteld worden dat het aspect archeologie geen belemmering voor dit project is.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn tussen 's-Hertogenbosch en Nijmegen en de rivier de Maas. De afstand tot de spoorlijn en de rivier is groot. De afstand tot de spoorlijn bedraagt ruim 2.000 meter. De afstand tot de Maas bedraagt ruim meer dan 300 meter.

De gemeente Oss heeft een Beleidsvisie externe veiligheid Oss opgesteld. Op basis van dit beleid vindt een verantwoording plaats.

Ontwikkeling groepsrisico

Alleen al vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van het incident (blootstelling aan toxisch gas) neemt het groepsrisico niet significant toe.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is geen item. De toename van de personendichtheid heeft namelijk geen significant effect op het groepsrisico. Ook is de kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen hier bijzonder klein.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Voor het plangebied speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van het plangebied. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar het door de Veiligheidsregio Brabant-Noord opgestelde risicoprofiel.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt schuilen de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwings- en AlarmeringsSysteem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het plangebied valt in het geheel binnen het dekkinggebied van het WAS.

Bij i: oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen, carports en overkappingen buiten bouwvlak

Binnen het plangebied zijn een aanbouw en een aantal bijgebouwen aanwezig waarvoor een vergunning vereist is. Voor de aanbouw en de bijgebouwen zijn in het verleden vergunningen afgegeven.

Na splitsing van de woning bedraagt de totale oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen, carports en overkappingen buiten het bouwvlak meer dan de standaard toegestane 100m² op basis van het bestemmingsplan Negen Kernen - 2012. Daarom wordt in de regels van dit wijzigingsplan vastgelegd dat de oppervlakte van de nu aanwezige legale bebouwing buiten het bouwvlak is toegestaan, ondanks dat het meer dan 100m² betreft.

Voor het af te splitsen perceel worden bouwmogelijkheden toegevoegd voor aan-, uit- en bijgebouwen, carports en overkappingen buiten het bouwvlak. Voor de beide woningen samen is de maximale oppervlaktemaat voor aan-, uit- en bijgebouwen, carports en overkappingen buiten het bouwvlak 200m².

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Beleid

De wijzigingsbevoegdheid waar dit wijzigingsplan op is gebaseerd is opgenomen in het bestemmingsplan Negen Kernen - 2012. Omdat de gemeenteraad van Oss dat bestemmingsplan kort geleden vaststelde, wordt voor het beleidskader behorende bij dit wijzigingsplan verwezen naar dat bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het wijzigingsplan

3.1 Algemeen

Wijziging 2 bestemmingsplan Negen Kernen - 2012 bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding.

3.1.1 Regels

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit drie hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1

Er zijn twee begrippen geregeld. Het gaat om de begrippen plan en verbeelding. Ook het toepassingsbereik is geregeld. Aangegeven is welk bestemmingsplan dit wijzigingsplan wijzigt.

Hoofdstuk 2

De bestemmingsregels van het bestemmingsplan Negen Kernen - 2012 blijven vrijwel volledig van kracht. Alleen ten aanzien van de regeling voor de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports buiten het bouwvlak wordt geregeld dat één zinsnede niet van toepassing is op dit wijzigingsplan. Dit betreft het artikel Wonen - Halfvrijstaand van het bestemmingsplan Negen Kernen - 2012.

Per woning binnen deze bestemming Wonen - Halfvrijstaand is de standaardregel dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports niet meer mag zijn dan 100m². Omdat voor het plangebied de vergunde aanwezige gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports op één van de te splitsen percelen meer bedraagt dan 100m² volstaat de standaardregel in dit geval niet. Daarom zijn er op de verbeelding maatvoeringsaanduidingen opgenomen. Met deze maatvoeringsaanduidingen is aangegeven wat de maximale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports buiten het bouwvlak mag zijn. Dit betekent dat, in tegenstelling tot het gestelde in de zinsnede van artikel 21.2.5 van de regels van het moederplan 'met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports niet meer mag bedragen dan 100 m²', de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van de genoemde bouwwerken in dit wijzigingsplan bepaald wordt door de maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding.

Hoofdstuk 3

In hoofdstuk 3 is het overgangsrecht geregeld. Ook is aangegeven hoe de regels van dit wijzigingsplan worden aangehaald.

3.1.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn alle geldende bestemmingen en aanduidingen voor het plangebied opgenomen.

De enkelbestemming Wonen - Vrijstaand wijzigt naar Wonen - Halfvrijstaand. Verder zijn er twee maatvoeringsaanduidingen opgenomen. Met deze maatvoeringsaanduidingen is aangegeven wat de maximale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports buiten het bouwvlak mag zijn (zie ook paragraaf 3.1.1 van de toelichting).

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt is feitelijk al gerealiseerd. Het gaat hier alleen om het planologisch-juridisch vastleggen van de al in 1979 verleende en uitgevoerde bouwvergunning voor het splitsen van de woning. Er zijn daarom geen kosten verbonden aan de woningsplitsing, behalve de plankosten.

Door de woning formeel te splitsen ontstaat de mogelijkheid voor de huidige eigenaren van het gehele pand om één van de twee half-vrijstaande woningen te verkopen. Hierdoor ontstaat er meer financiële ruimte. Deze ruimte kan bijdragen aan het onderhoud van het karakteristieke pand.

4.2 Kostenverhaal

De met dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is geen bouwplan zoals genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

De kosten voor het opstellen van dit wijzigingsplan (zoals plankosten en eventuele planschade) betaalt de gemeente Oss uit de gemeentelijke begroting. De kosten zijn vanuit de post Bestemmingsplannen gedekt.

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 Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van een wijzigingsplan niet. Omdat het een relatief geringe ontwikkeling betreft, besloot het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss om het wijzigingsplan niet apart voor inspraakreacties ter inzage te leggen.

5.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 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, het Waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant-Noord geïnformeerd over het wijzigingsplan en in de gelegenheid gesteld om te reageren.

Dit wijzigingsplan wordt op het internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Door onderstaande instanties is een reactie ingediend:

1. Veiligheidsregio Brabant-Noord, gedagtekend op 2 augustus 2013;
2. Provincie Noord-Brabant, gedagtekend op 6 augustus 2013;
3. Waterschap Aa en Maas, gedagtekend op 13 augustus 2013.

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn hierna samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken zijn. Er wordt per overlegreactie aangegeven of en zo ja, welke wijzigingen er ten aanzien van het voorontwerp wijzigingsplan zijn aangebracht.

1. Veiligheidsregio Brabant-Noord

Samenvatting overlegreactie

De veiligheidsregio constateert dat de gewenste ontwikkeling nauwelijks tot een stijging van het aantal mensen in het plangebied leidt. Een advies voor dit plan wordt niet noodzakelijk geacht omdat er geen sprake is van een groepsrisico, de voorgenomen verandering geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen. Geconcludeerd is dat er geen belemmeringen zijn om de gewenste ontwikkeling toe te staan.

Beoordeling overlegreactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er zijn geen wijzigingen naar aanleiding van de overlegreactie.

2. Provincie Noord-Brabant

Samenvatting overlegreactie

De provincie geeft aan geen aanleiding te zien om opmerkingen te maken.

Beoordeling overlegreactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er zijn geen wijzigingen naar aanleiding van de overlegreactie

3. Waterschap Aa en Maas

Samenvatting overlegreactie

Het waterschap geeft aan geen opmerkingen te hebben.

Beoordeling overlegreactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er zijn geen wijzigingen naar aanleiding van de overlegreactie

5.3 Ambtshalve wijzigingen aangebracht in het ontwerp

Er is één ambtshalve wijziging aangebracht in het ontwerp ten opzichte van het voorontwerp.

In artikel 4 van de regels is de zinsnede *met uitzondering van het overgangsrecht* vervangen door *met uitzondering van het bepaalde in dit plan*.

5.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het wijzigingsplan met de daarbij behorende stukken lag zes weken lang, van 5 september 2013 tot en met 16 oktober 2013, ter inzage op het gemeentehuis. Het ontwerp is ook gepubliceerd op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. De periode waarin het ontwerp ter inzage lag is op 4 september 2013 bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad Regio Oss (katern Oss Actueel) en op de gemeentelijke website.

In de periode dat het ontwerp met de daarbij behorende stukken ter inzage lag, konden belanghebbenden een zienswijze over het ontwerp naar voren brengen bij het college. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

5.5 Ambtshalve wijzigingen aangebracht in de vaststellingsversie

Artikel 3 van de regels is gewijzigd. Dit artikel regelt de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports buiten het bouwvlak.

Inhoudelijk wijzigt deze regel niet. Wat wel wijzigt, is de manier waarop de hiervoor genoemde maximale gezamenlijke oppervlakte is geregeld.

Regeling in het ontwerp

In het ontwerp van het wijzigingsplan is in artikel 3 lid a van de regels nog geregeld dat er een nieuw lid aan artikel 21.2.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Negen Kernen - 2012' wordt toegevoegd. Aangezien artikel 21.2.2 gaat over de bouwregels voor hoofdgebouwen is het niet logisch om aan dat artikel een lid toe te voegen dat gaat over de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports buiten het bouwvlak.

Ook was er in het ontwerp van het wijzigingsplan nog voor gekozen om met artikel 3 van de regels rechtstreeks de regels van het bestemmingsplan 'Negen Kernen - 2012' te wijzigen.

De regeling in het ontwerp was als volgt:

Artikel 3 Wijzigingen van de regels

Dit plan wijzigt de regels van het bestemmingsplan 'Negen Kernen - 2012', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Oss op 13 september 2012, als volgt:

- a. Aan artikel 21.2.2 wordt een nieuw lid f toegevoegd dat luidt 'De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)' is aangegeven'.
- b. Van artikel 21.2.5 vervalt de zinsnede 'met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports niet meer mag bedragen dan 100 m2'.

Regeling in de vaststellingsversie

In de vaststellingsversie is voor een formulering van artikel 3 van de regels gekozen waarbij hetzelfde geregeld wordt als in artikel 3 van het ontwerp van het wijzigingsplan, zonder dat er een nieuw lid wordt toegevoegd aan, en tekst van een lid vervalt van het bestemmingsplan 'Negen Kernen - 2012'.

De aanpassingen verhogen de leesbaarheid van het wijzigingsplan. Een ander voordeel is dat indien er in de toekomst meer wijzigingsplannen opgesteld worden voor het bestemmingsplan 'Negen Kernen - 2012', voorkomen wordt dat meerdere wijzigingsplannen nieuwe leden toevoegen met bijvoorbeeld dezelfde letter, terwijl inhoudelijk verschillende aspecten geregeld worden.

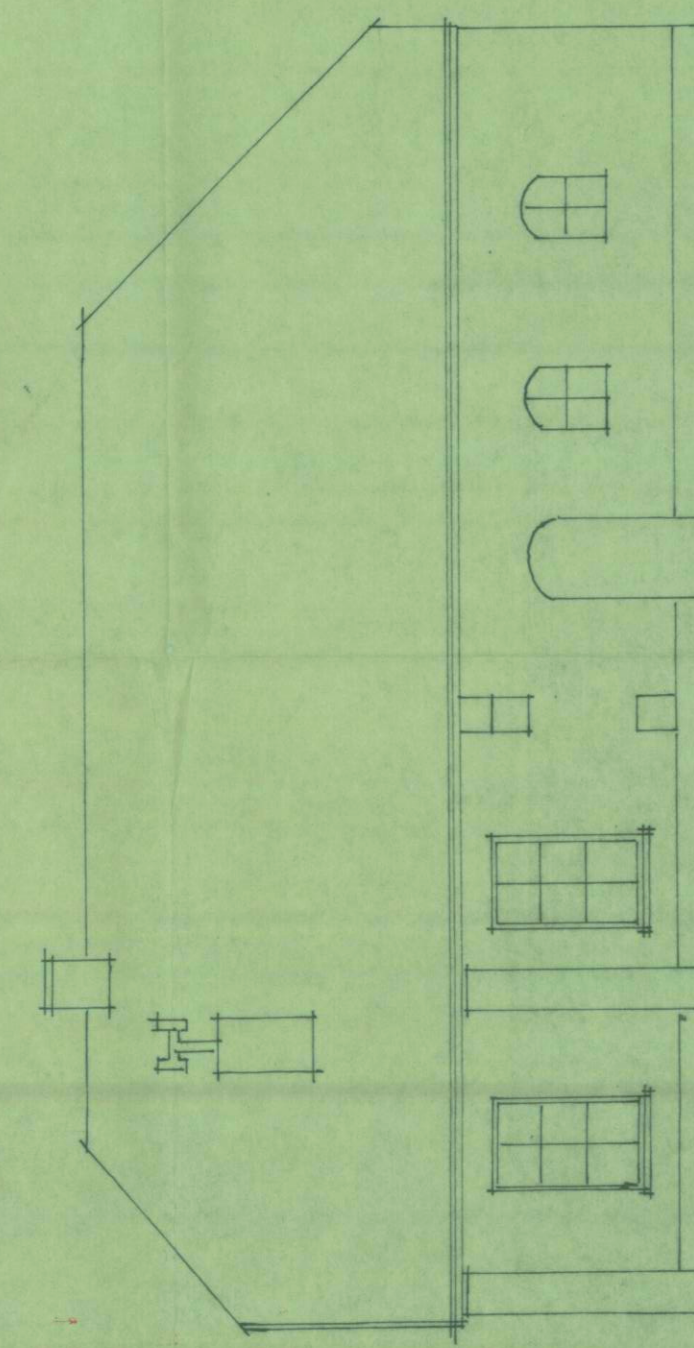
De regeling in de vaststellingsversie is als volgt:

Artikel 3 Bouwregels

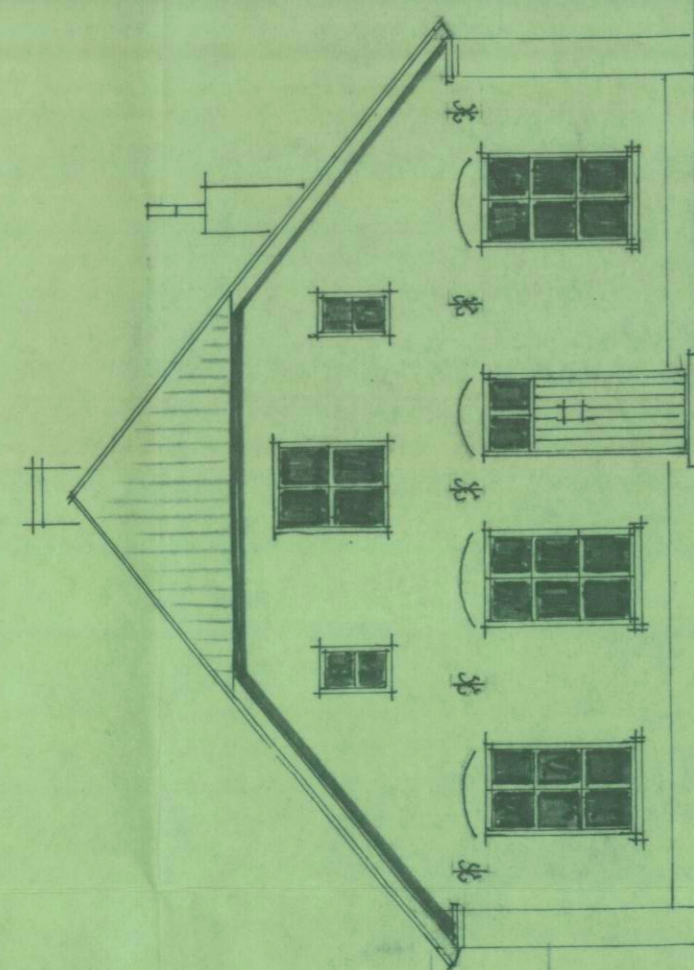
De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)' is aangegeven', dit in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 21.2.5 van de regels van het bestemmingsplan 'Negen Kernen - 2012', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Oss op 13 september 2012 .

Paragraaf 3.1.1 van de toelichting is hier ook op aangepast.

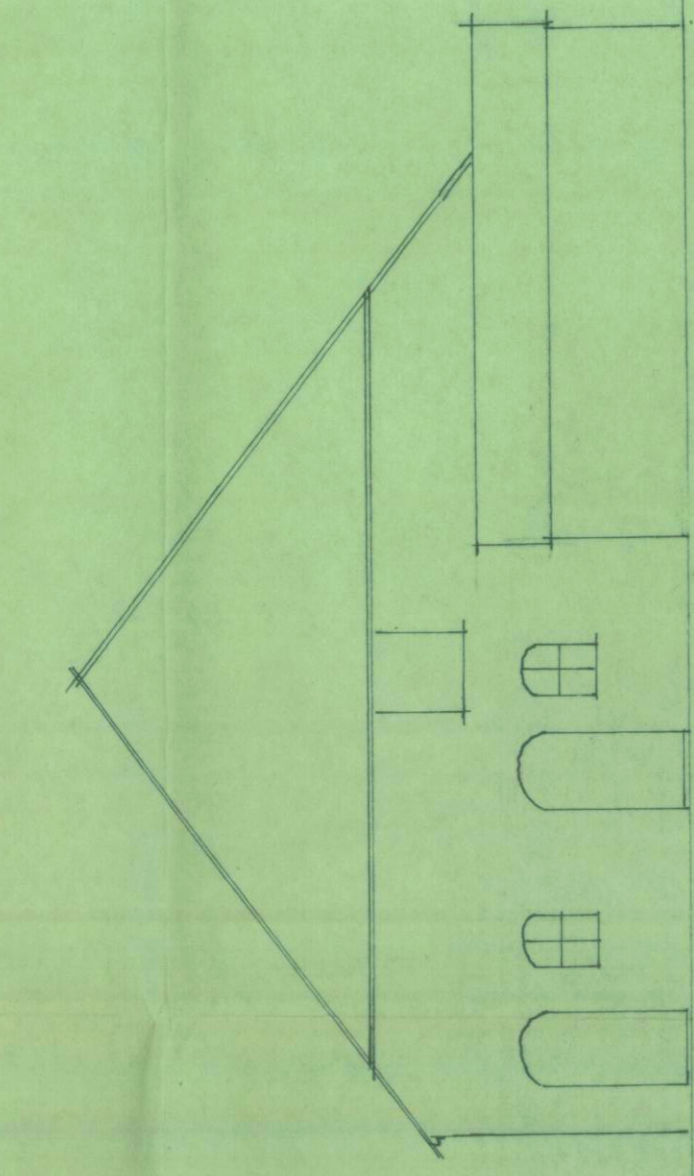
Bijlage 1 - Plan verbouwing woning aan de St. Wilbertstraat te Demen...
zoals vergund op 19-12-1979



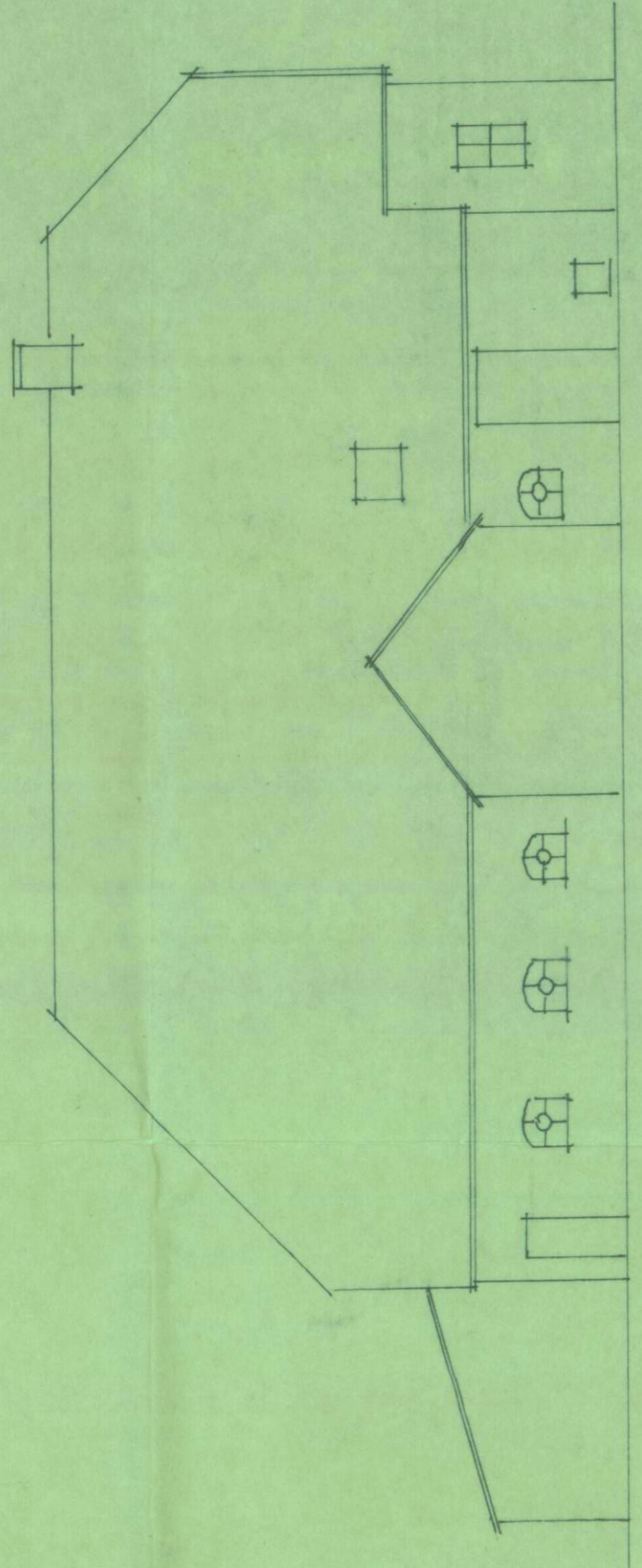
BESTAANDE RECHTERZIJGEVEL



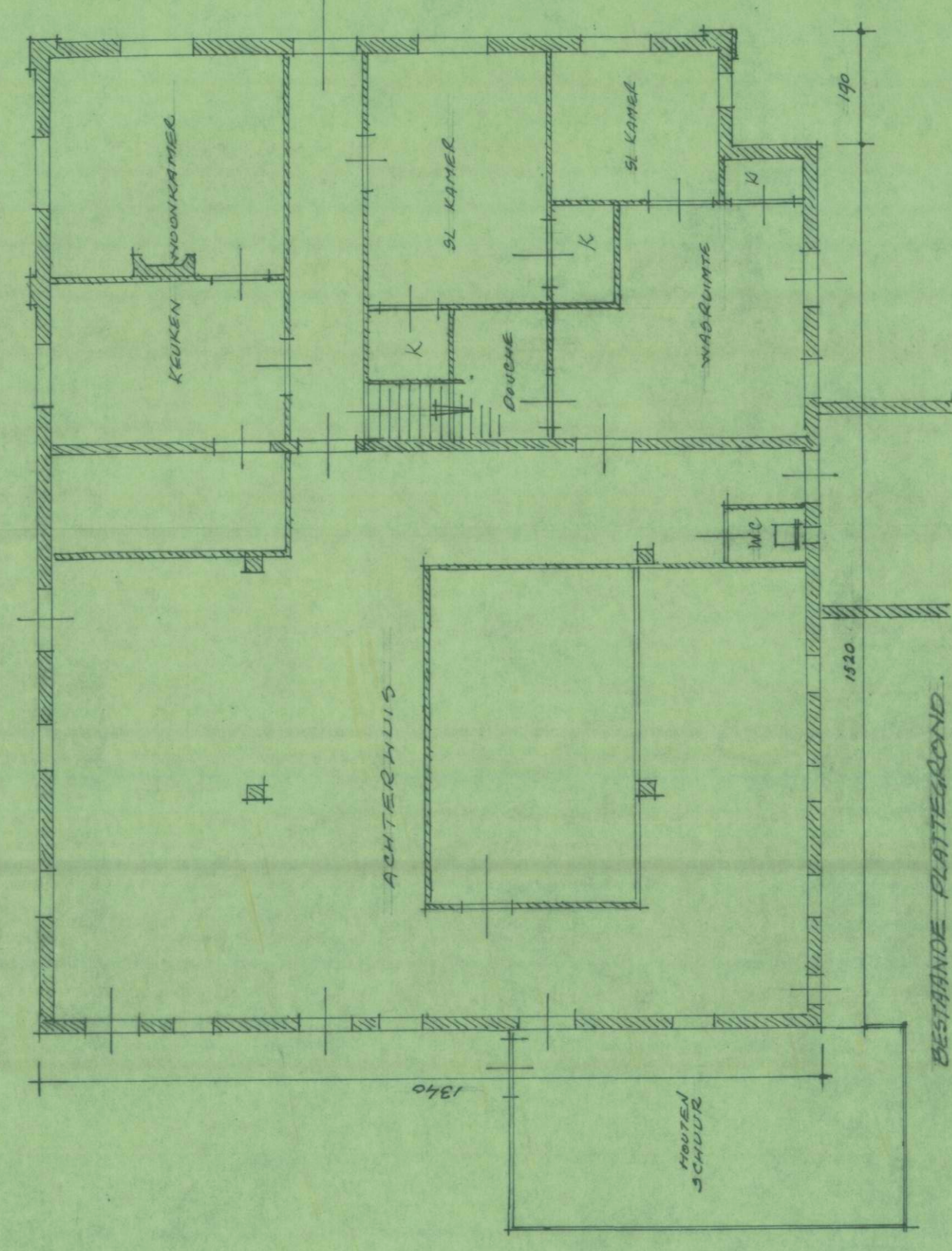
BESTAANDE VOORGEVEL (ONVERHOOGD)



BESTAANDE ACHTERGEVEL

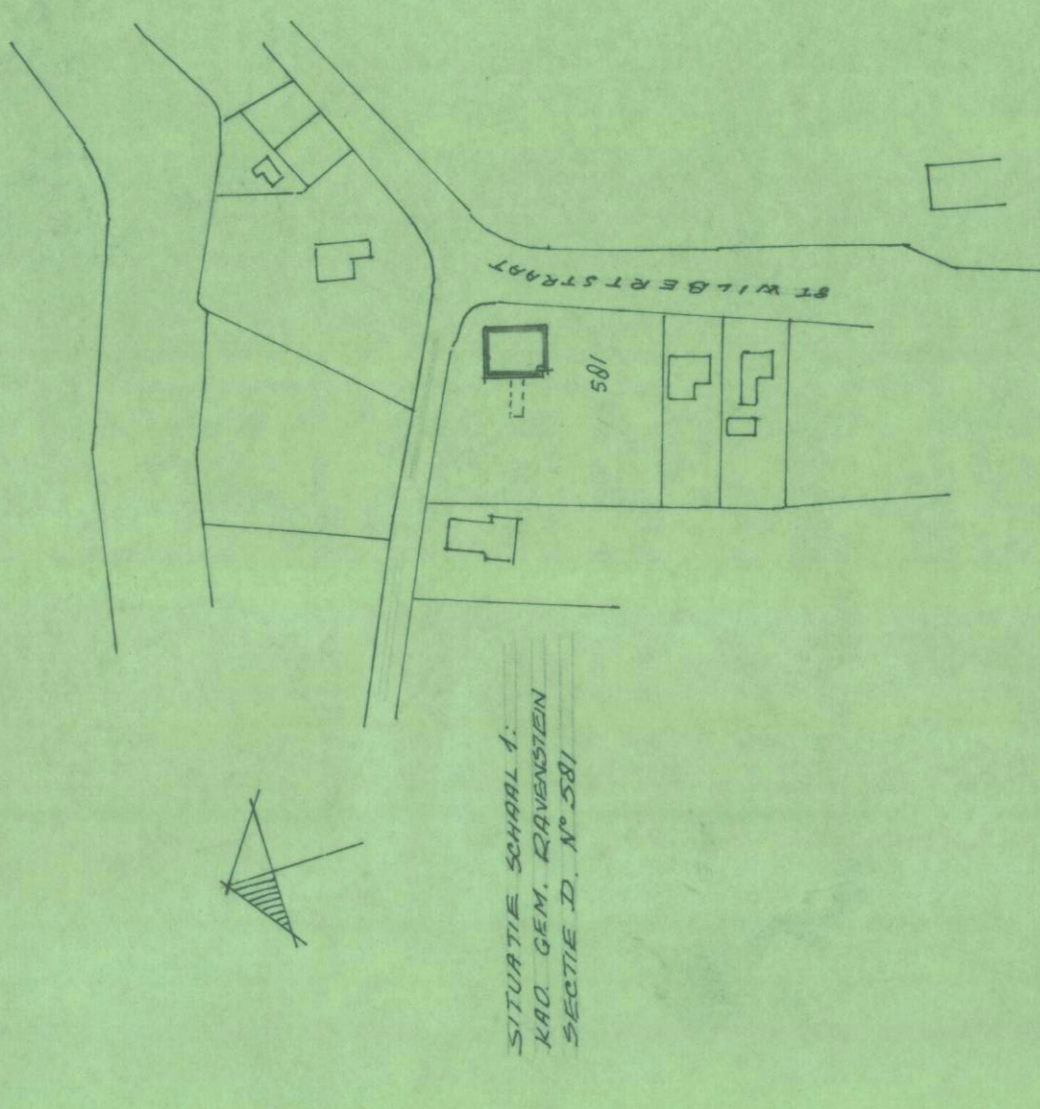


BESTAANDE LINKERZIJGEVEL

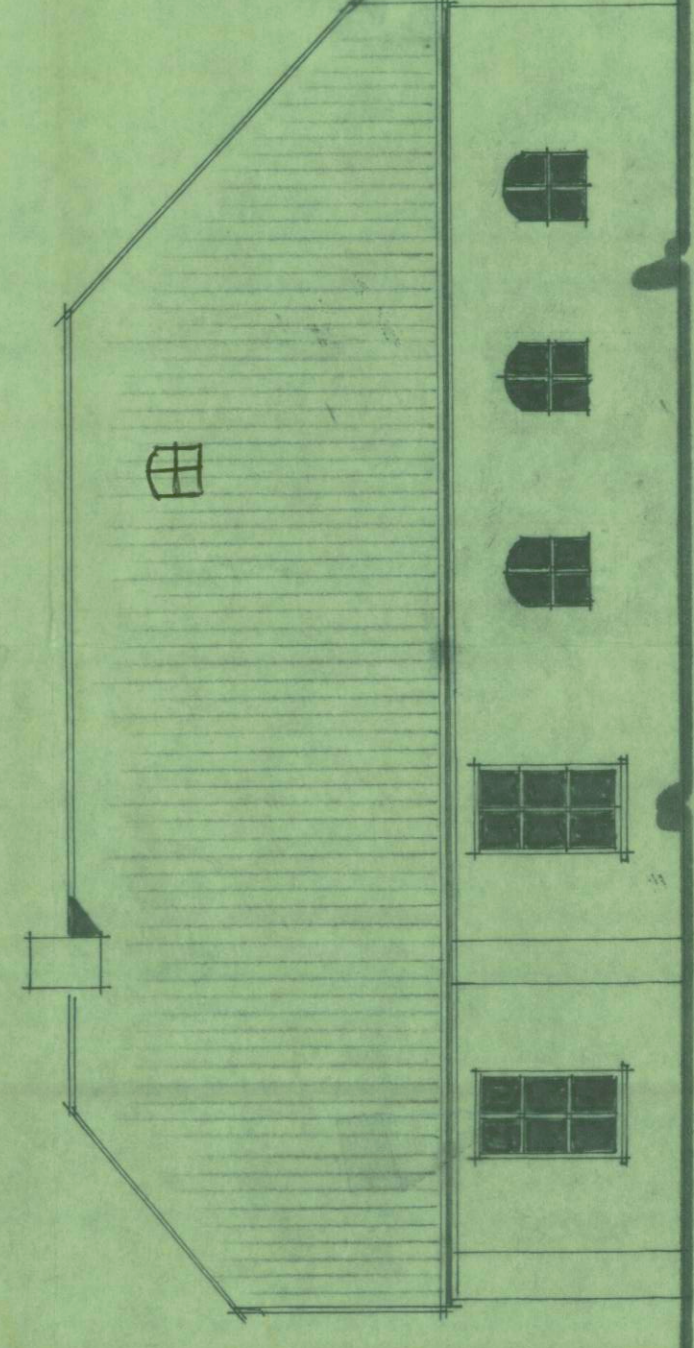


BESTAANDE PLATTEGROND

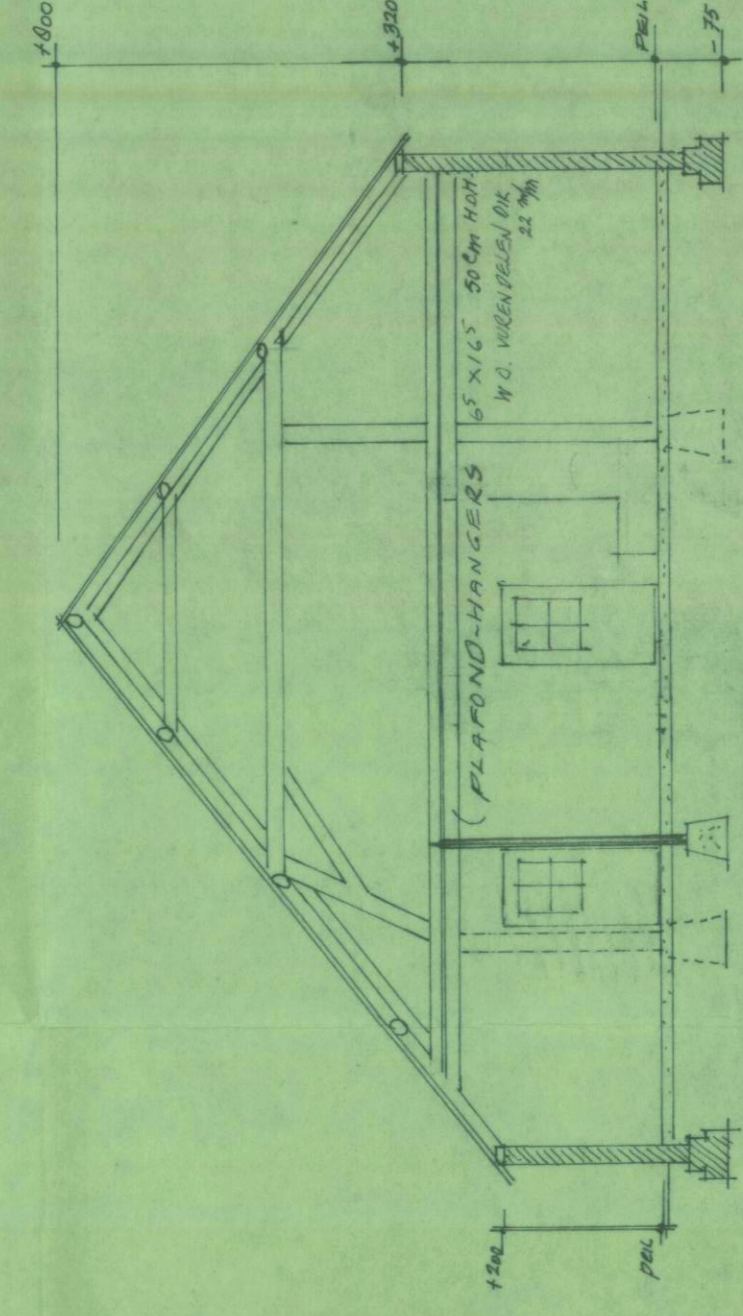
RENOVOOI
GEVELS : MET DEZELFDE SOORT EN KLEUR
STENEN EN VEGELEN
DRIE BEDRIJFING : BESTAANDE HALLANDE PANNEN
KIEKEN : METEEL
KIEKEN : GELE OVER
KIEKEN : GELE OVER
DEUREN : GROEN



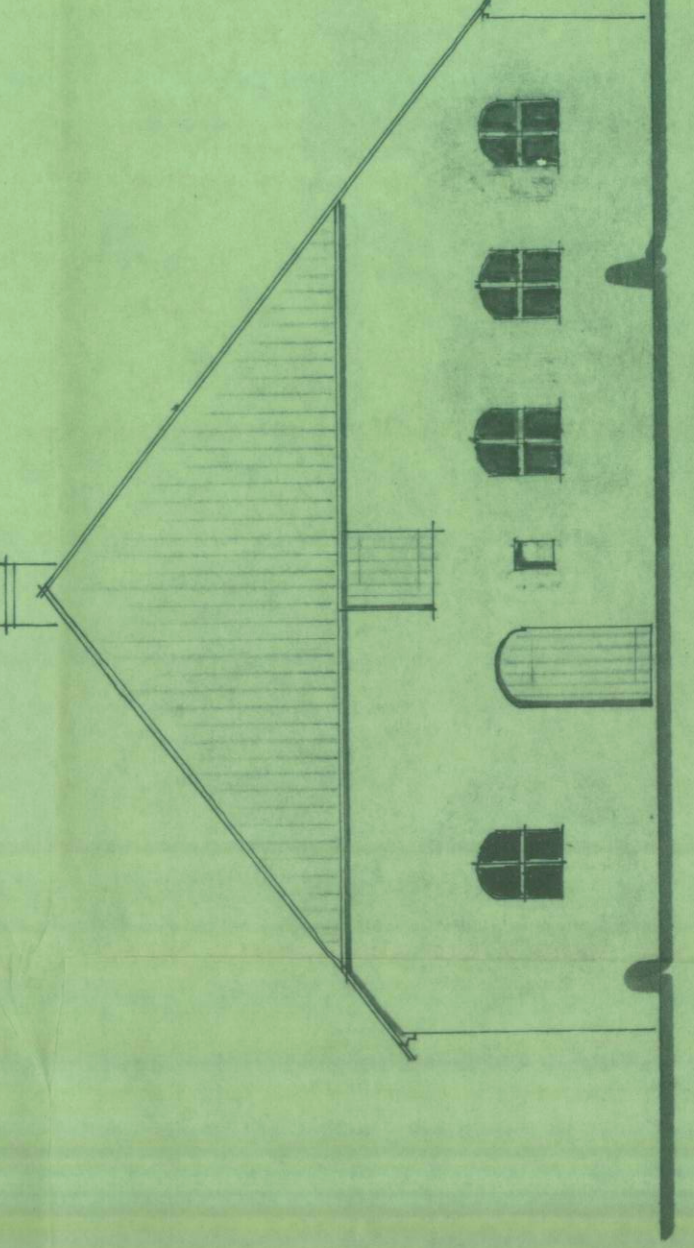
SITUATIE SCHAKEL
KAD. GEN. GRANSSEN
SHEETE D. N. 501



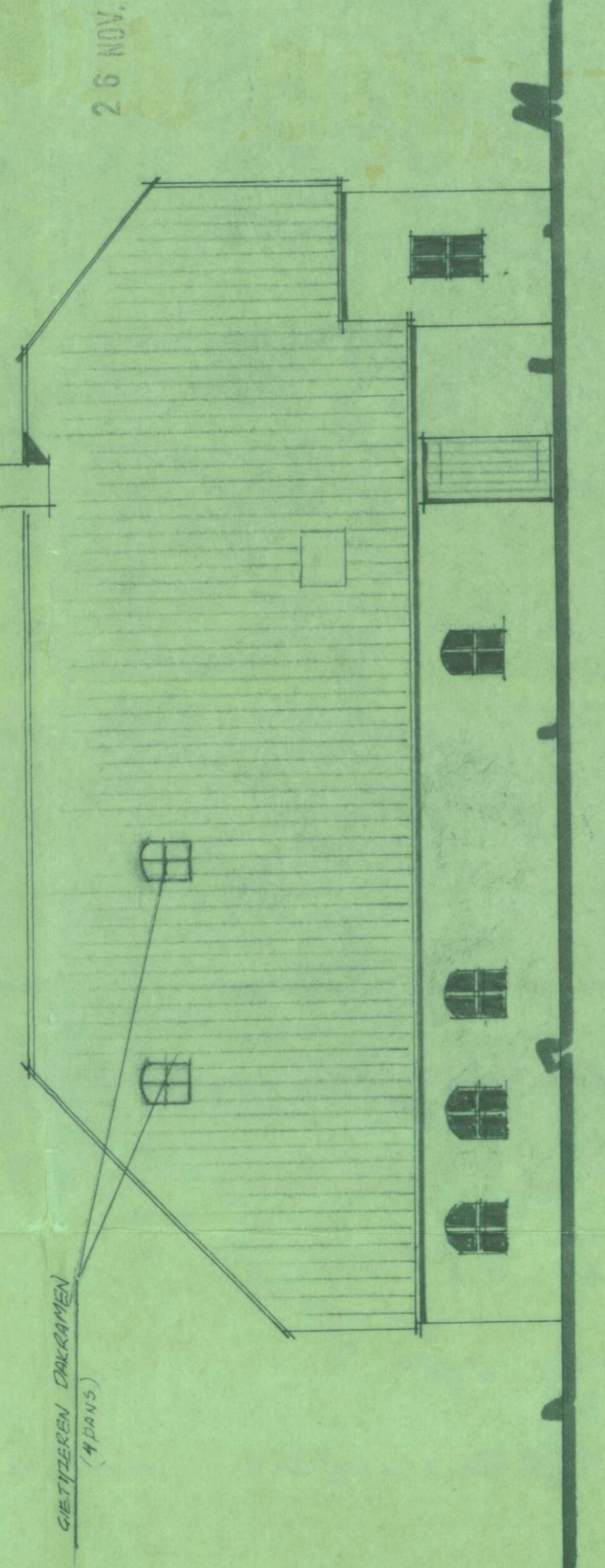
NIEUWE RECHTERZIJGEVEL



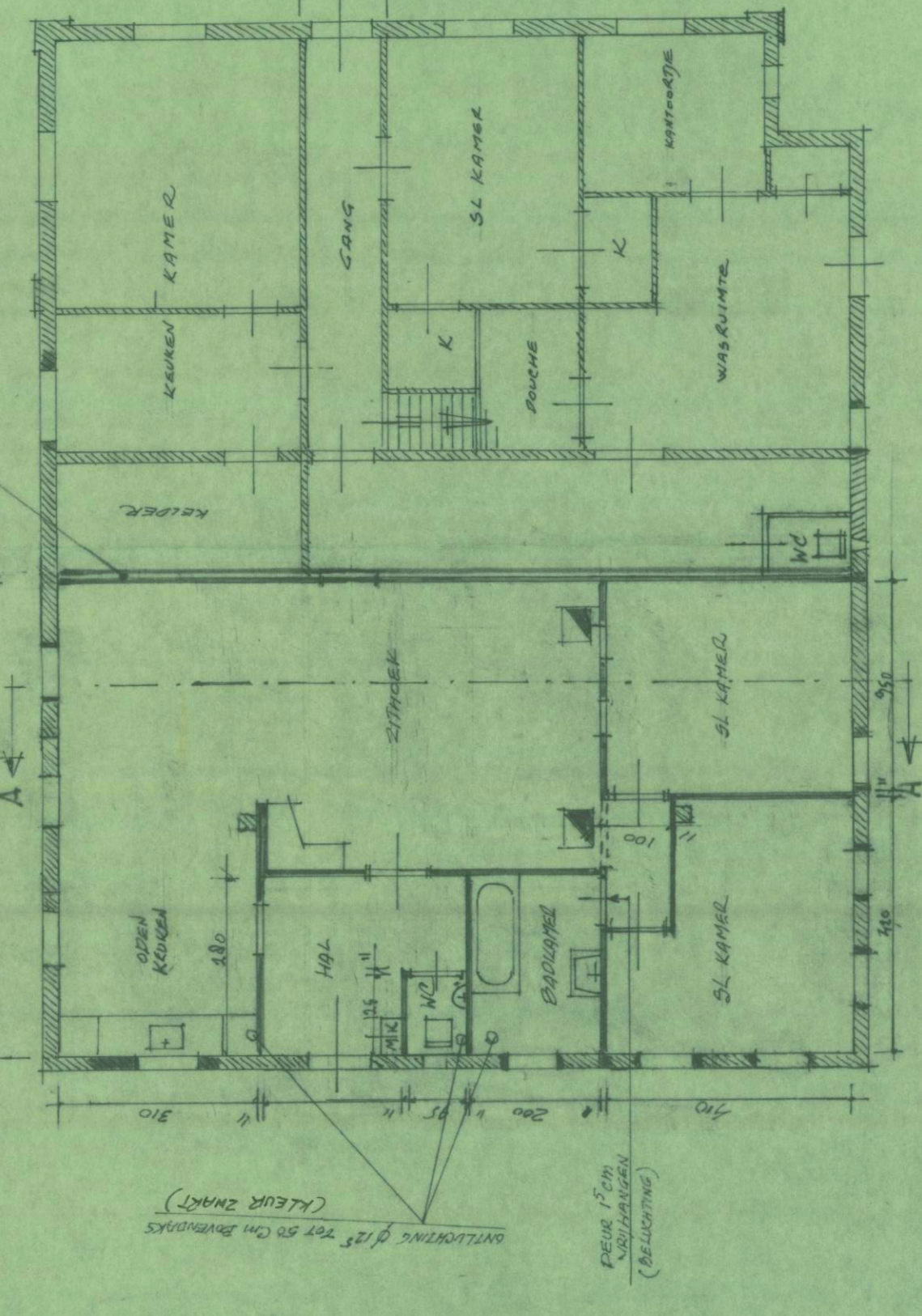
DOORSNEDEN A-A



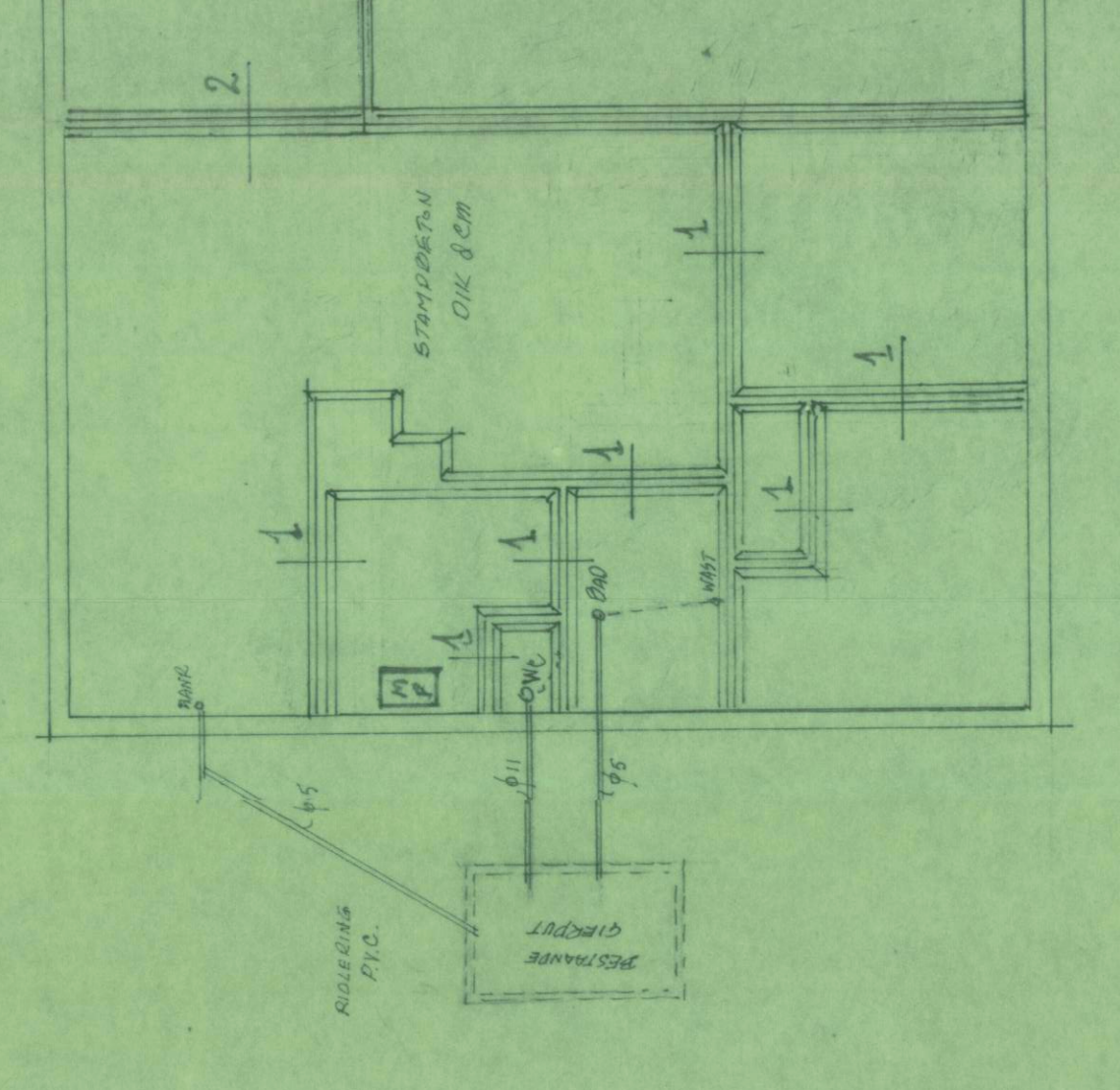
NIEUWE ACHTERGEVEL



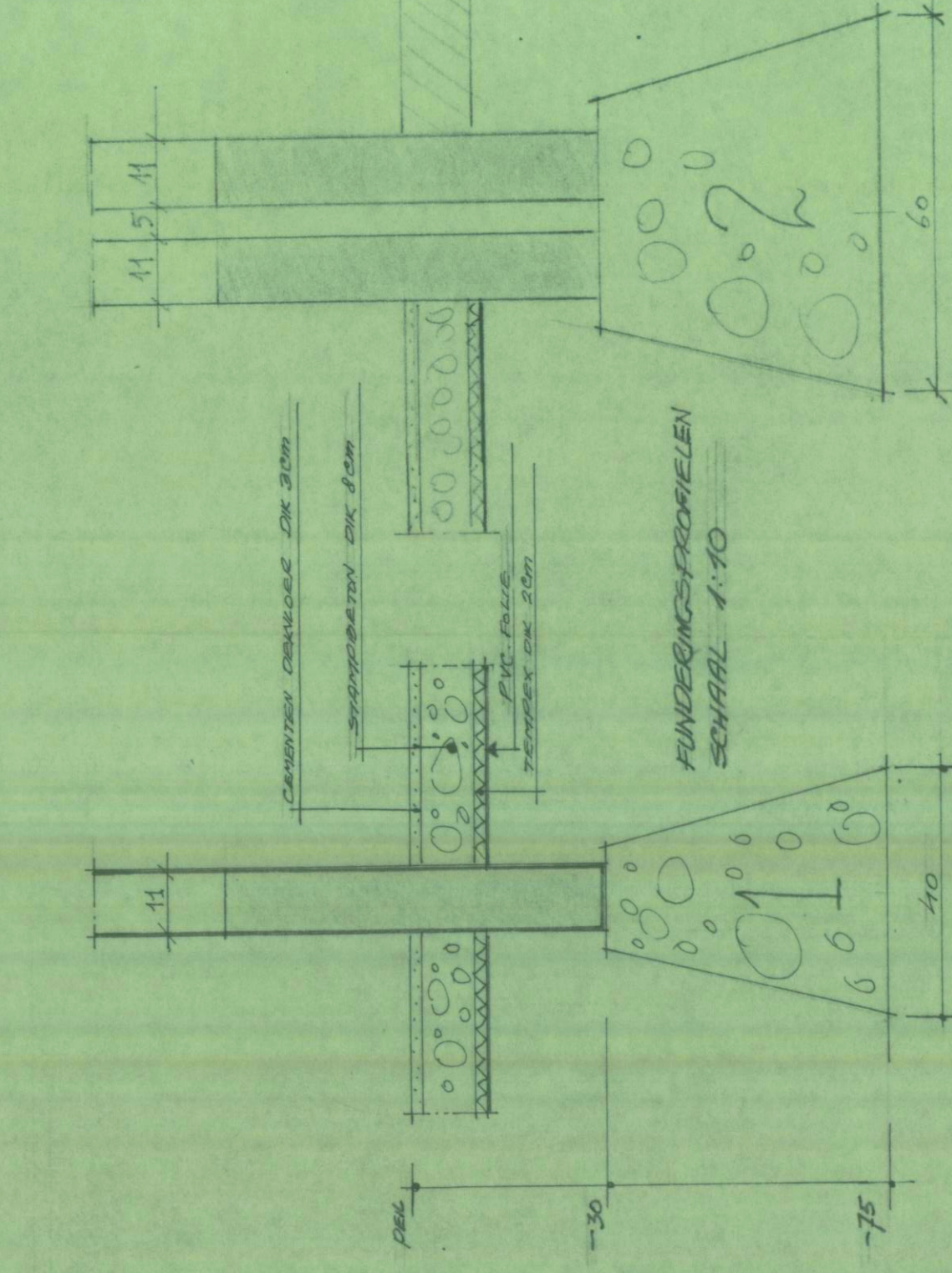
NIEUWE LINKERZIJGEVEL



NIEUWE PLATTEGROND



FUNDING



FUNDINGS-PROFIELEN
SCHAKEL 1:10

ALSOOD
Bouw en
Ravenstein
Ravenstein, de
No. 101

Behoort bij besluit van
BURGEMEESTER EN WET
der gemeente Ravenstein
d.d. 19-12-1979
No. 101

PLAN VERBOUWING WONING AAN DE
ST. WILBERTSTRAAT TE DEMEN VOOR
REKENING VAN DE HEER
ST. WILBERTSTRAAT 10 TE DEMEN (RIJEN-
STEIN)
SCHAKEL 1:100
JANUARI 1979
DE ARCH.

