

Wijziging 2 Noord-West-Oss - 2013

Toelichting



Wijziging 2 Noord-West-Oss-2013

Wijziging 2 Noord-West-Oss-2013

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
Hoofdstuk 2 Beleidskader	5
Hoofdstuk 3 Bestaande en toekomstige situatie	6
3.1 Bestaande situatie	6
3.2 Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en beperkingen	7
4.1 Inleiding	7
4.2 Bodem en grondwater	7
4.3 Water	7
4.4 Geluid	7
4.5 Externe veiligheid	8
4.6 Luchtkwaliteit	8
4.7 Geur	8
4.8 Parkeren	8
4.9 Archeologie	8
Hoofdstuk 5 Toelichting op het wijzigingsplan	9
5.1 Algemeen	9
5.2 Regels	9
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	10
Hoofdstuk 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
7.1 Inspraak	11
7.2 Overleg	11
7.3 Zienswijzeprocedure	11

Toelichting

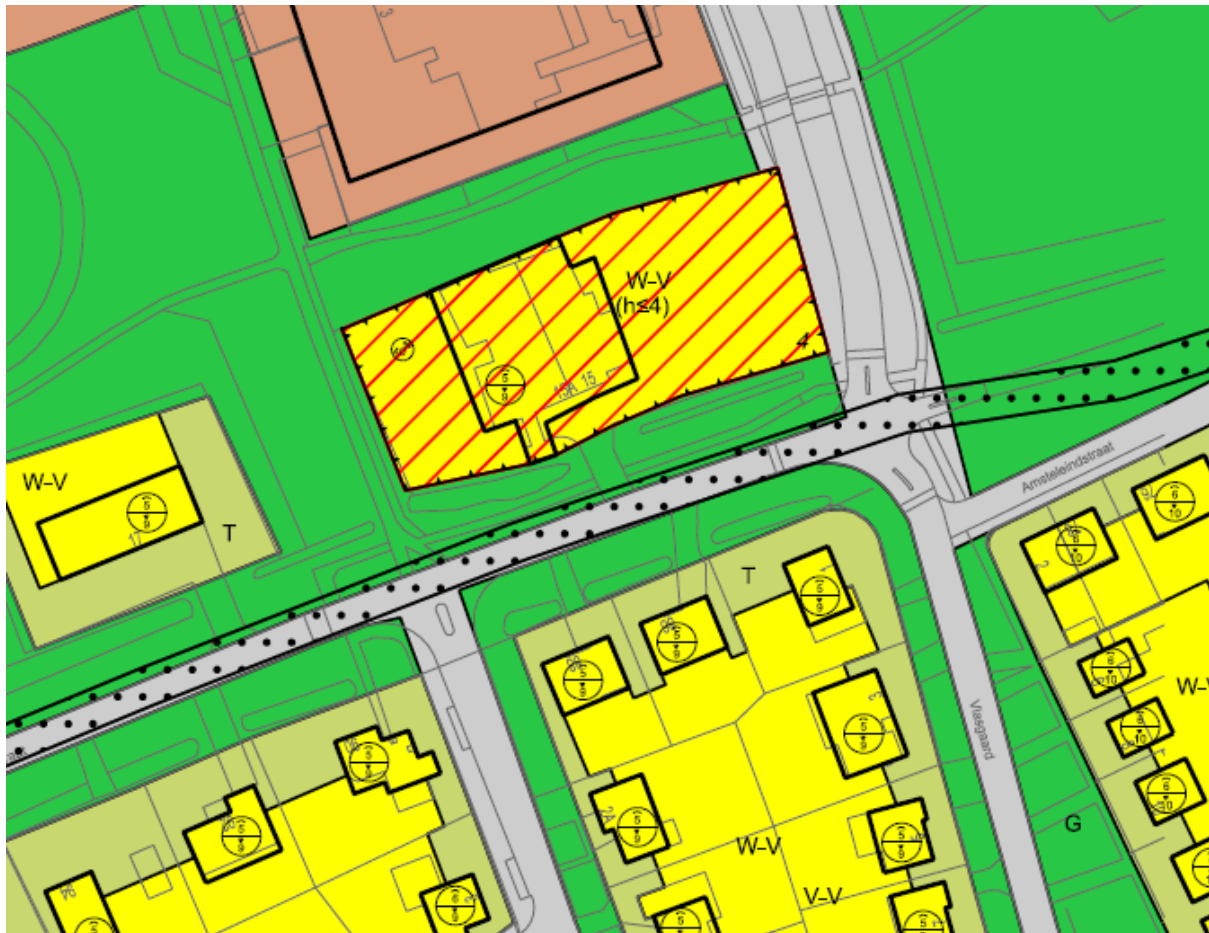
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit plan gaat over het perceel Amsteleindstraat 15. Het perceel heeft een bestemming 'Wonen-Vrijstaand' met een aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4'. De eigenaar van het perceel wil op het oostelijk perceelsgedeelte (op de hoek met de Grindlaan) een vrijstaande woning realiseren. Dit wijzigingsplan maakt dit mogelijk.

1.2 Begrenzing plangebied

Het gaat om het perceel kadastraal bekend als gemeente Oss, sectie K, nr 1851. Het perceel is hieronder weergegeven.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan 'Noord-West-Oss-2013'. De gemeenteraad stelde dit bestemmingsplan op 25 april 2013 vast.

In het bestemmingsplan staat een wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel. Deze geeft de mogelijkheid de bestemming 'Wonen-Vrijstaand' te wijzigen in een bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand' en een extra bouwvlak op te nemen en bouwregels te bepalen voor de bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand'. (Binnen de

bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand' is de bouw van een vrijstaande woning mogelijk.) Bij het wijzigen van de bestemming gelden de volgende voorwaarden:

- a. de woningen moeten georiënteerd zijn op de Amsteleindstraat;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte mag maximaal 5 respectievelijk 9 meter bedragen;
- c. er dient op het eigen perceel in de parkeerbehoefte te worden voorzien waarbij de geldende parkeernormen in acht worden genomen;
- d. er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

Het plan voldoet aan al deze voorwaarden. In hoofdstuk 3 gaan wij hier verder op in.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

De wijzigingsbevoegdheid staat in het bestemmingsplan 'Noord-West-Oss-2013'. In dit bestemmingsplan staat het beleid dat ook voor dit wijzigingsplan geldt. Daarom verwijzen wij naar dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Bestaande en toekomstige situatie

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan Amsteleindstraat 15 in Oss. In een bestaande langgevelboerderij op het perceel is een restaurant gevestigd en er is sprake van het exploiteren van een zalenaccommodatie. De eigenaar, tevens exploitant, woont in de langgevelboerderij en houdt hier ook kantoor ten behoeve van het bedrijf.

3.2 Toekomstige situatie

De eigenaar wil op het oostelijk perceelsgedeelte een woning maken (op de hoek met de Grindlaan). Dit deel van het perceel wordt afgesplitst. De zalenaccommodatie op het westelijk deel van het perceel wordt beëindigd. Het restaurant blijft bestaan.

In de omgeving staan vooral woningen. Het bouwen van een extra woning, in combinatie met beperking van de horecafunctie, past daarom goed in de omgeving.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en beperkingen

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Noord-West-Oss-2013 gaat al in op de milieuaspecten. We verwijzen graag naar hoofdstuk 6 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

In dit wijzigingsplan werken we de volgende onderwerpen nog verder uit:

- Bodem en grondwater
- Water
- Geluid
- Externe veiligheid
- Luchtkwaliteit
- Geur
- Archeologie
- Parkeren

4.2 Bodem en grondwater

Uit een historische verkenning blijkt dat de bodem naar verwachting geschikt is voor het beoogde gebruik. Voorafgaand aan de nieuwbouw van de woning, bij het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen, is nog wel een verkennend bodemonderzoek nodig.

4.3 Water

Met dit plan is geen belang van het Waterschap gemoeid. Dit blijkt uit de Digitale Watertoets die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Verder is het gemeentelijk beleid van toepassing. Hierin staat dat het hemelwater moet worden afgekoppeld en op eigen terrein moet worden geïnfiltreerd. Op het perceel zijn voldoende mogelijkheden voor infiltratie op eigen terrein.

4.4 Geluid

Piekgeluiden restaurant

Het restaurant op Amsteindstraat 15 blijft bestaan. Adviesbureau Ulehake deed onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van het restaurant voor de nieuw te bouwen woning. Dit onderzoek zit als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Uit dit onderzoek blijkt dat dichtslaande autoportieren op de parkeerplaats van het restaurant geluidpieken veroorzaken. Er kan aan de regels voor geluid worden voldaan als er een geluidscherm (tuinmuur) wordt gebouwd tussen de parkeerplaats van het restaurant en de nieuwe woning. Een alternatief is dat de nieuwe woning met een dove gevel wordt uitgevoerd. In dit wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om voldoende geluidwerende voorzieningen te treffen. Dit betekent dat de nieuwbouw alleen wordt toegestaan, als er ook een geluidwerende voorziening wordt getroffen, die zorgt dat de maximale geluidbelasting ten gevolge van piekgeluidniveaus ter plaatse van de woning tussen 19.00 uur en 23.00 uur 's-avonds maximaal 65 dB(A) bedraagt en tussen 23.00 uur 's-avonds en 07.00 uur 's-ochtends maximaal 60 dB(A) bedraagt.

Nieuwbouw van een woning is hierdoor mogelijk. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en

leefklimaat voor de nieuwe bewoners.

Wegverkeerslawaaï

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op de hoek van de Amsteleindstraat en Grindlaan. Dit zijn beide 30 km/per uur wegen. Nader akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk. Gelet op de bestaande beperkte verkeersintensiteiten is voor wat betreft wegverkeerslawaaï sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse.

4.5 Externe veiligheid

Het plangebied ligt op ruime afstand (meer dan 500 meter) van de spoorlijn 's Hertogenbosch-Nijmegen. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Daarom moeten we voor dit wijzigingsplan nagaan of het aanvaardbaar is om op dit perceel een woning te vestigen. We kijken daarvoor naar onze gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid. Daarin staat dat wij, gelet op de grote afstand tot het spoor, alleen moeten afwegen of de zelfredzaamheid goed is, als wij een woning mogelijk willen maken op deze plek. Dat is hier het geval. De woonbestemming kan er dus komen.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit staat dat wij kleine projecten niet hoeven te beoordelen op luchtkwaliteit. Het gaat dan om projecten die zó klein zijn dat je zonder meer kunt zeggen dat die de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' slechter maken (NIBM-projecten). Dit is zo'n NIBM-project. Daarom gaan wij verder niet in op de luchtkwaliteit.

4.7 Geur

In de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering wordt geadviseerd voor een 'rustige woonwijk' een afstand van minimaal 10 meter tussen een restaurant en een woning aan te houden in verband met eventuele geuroverlast. Het restaurant ligt 22 meter van het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning. In het wijzigingsplan leggen we met een aanduiding vast dat buiten het bestaande bouwvlak voor het restaurant, aan de oostzijde, alleen het gebruik voor parkeren is toegestaan, zodat ook voor de toekomst deze ruime afstand tussen de nieuwe woning en het restaurant in stand blijft.

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

4.8 Parkeren

Een deel van het bestaande parkeerterrein bij de Amsteleindse Hoeve verdwijnt ten behoeve van de nieuwbouw van de woning. Dit is geen probleem omdat op het resterende bedrijfsperceel alleen een restaurant over blijft. De zalenfunctie verdwijnt. Hierdoor zijn minder parkeerplaatsen nodig. Verder is er in de directe omgeving (nabij de school) ruime mogelijkheid voor parkeren ten behoeve van het restaurant.

Het perceel waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd bevat voldoende ruimte voor parkeren.

4.9 Archeologie

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid geldt voor het stedelijk gebied, buiten het centrum, alleen een onderzoeksverplichting voor nog onverstoorde gebieden die groter zijn dan 5000 m². Dit is hier niet aan de orde. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Hoofdstuk 5 Toelichting op het wijzigingsplan

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan bevat juridische regels voor het gebruik van de gronden en opstallen, en voor de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het wijzigingsplan is volledig digitaal opgesteld, maar moet ook worden verbeeld op papier. De papieren versie heeft één kaart.

Bij het wijzigingsplan hoort deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking. Ook maakt zij juridisch geen onderdeel uit van het wijzigingsplan. Wel heeft zij een functie bij de onderbouwing en de uitleg van het wijzigingsplan.

5.2 Regels

De regels van het wijzigingsplan zijn opgenomen in drie hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel leggen wij een paar begrippen uit de regels uit.

Artikel 2: Toepassingsbereik en relatie met bestemmingsplan 'Noord-West-Oss-2013'

In dit artikel staat dat dit wijzigingsplan het bestemmingsplan 'Noord-West-Oss-2013' deels vervangt. Er is een vervangende verbeelding gemaakt en er zijn gewijzigde, aanvullende regels gemaakt. Voor het overige blijven de regels van bestemmingsplan 'Noord-West-Oss-2013' ongewijzigd gelden.

De gewijzigde, aanvullende regels gaan over de beperking van de horecafunctie op Amsteleindstraat 15. Ook worden randvoorwaarden gegeven voor het realiseren van de nieuwe woning.

Hoofdstuk 2

Artikel 3: Wonen - Halfvrijstaand

In dit artikel zijn de wijzigingen en aanvullingen van de regels voor het gebied van het wijzigingsplan opgenomen voor wat betreft de bestemming, het bouwen en het gebruik. Het gaat om wijzigingen en aanvullingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Noord-West-Oss-2013'.

Hoofdstuk 3

Artikel 4: Overangsrecht

Dit artikel regelt dat andere horecacategorieën dan categorie 2, de bestaande zaalaccomodatatie en de bestaande horeca op de verdieping, niet op grond van het overangsrecht kunnen worden voortgezet.

Artikel 5: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel van het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Volgens de wet moeten we regelen wie de kosten voor een nieuw plan betaalt. In dit geval betaalt de eigenaar van het perceel alle kosten. We hebben dit in een overeenkomst vastgelegd.

Hoofdstuk 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

De gemeente Oss heeft een inspraakverordening. Daarin staat wij voor kleine plannen geen inspraak houden. Dit is zo'n klein plan. Daarom houden wij geen inspraak op dit plan. Wel hebben wij een zienswijzenprocedure gevolgd. Volgens de wet moet dit. We hebben het ontwerpwijzigingsplan hiervoor zes weken ter inzage gelegd.

7.2 Overleg

Volgens de wet moeten wij nieuwe plannen voorleggen aan andere overheidsinstanties. Daarom stuurden wij een concept van het ontwerpwijzigingsplan naar de provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant Noord. We hebben het plan niet overlegd 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 hebben het daarom niet voorgelegd aan het Rijk.

De andere diensten hebben niet gereageerd of aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

7.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan lag van 30 juli 2015 tot en met 9 september 2015 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.

