

BESTEMMINGPSLAN

Wijziging 1 Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013

Toelichting



Wijziging 1 Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Begrenzing plangebied
- 1.3 Geldend bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 Beleidskader

- 2.1 Besluit ruimtelijke ordening en 'Ladder duurzame verstedelijking'
- 2.2 Verordening ruimte 2014, Provincie
- 2.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Hoofdstuk 3 Bestaande en toekomstige situatie

- 3.1 Bestaande situatie
- 3.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en beperkingen

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Geluid
- 4.3 Externe Veiligheid
- 4.4 Bodem
- 4.5 Water
- 4.6 Flora en Fauna
- 4.7 Archeologie
- 4.8 Verantwoording Wonen

Hoofdstuk 5 Toelichting op het wijzigingsplan

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Regels

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

- 7.1 Overleg
- 7.2 Zienswijzeprocedure

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Relatie met bestemmingsplan 'Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013'

Hoofdstuk 2 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Overgangsrecht

Artikel 4 Slotregel

Bijlagen

- 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- 2 Parkeeronderzoek maart 2016
3. Waterparagraaf De Kwekerij 28-07-2016
4. Quicksan Flora en Fauna 15 oktober 2015

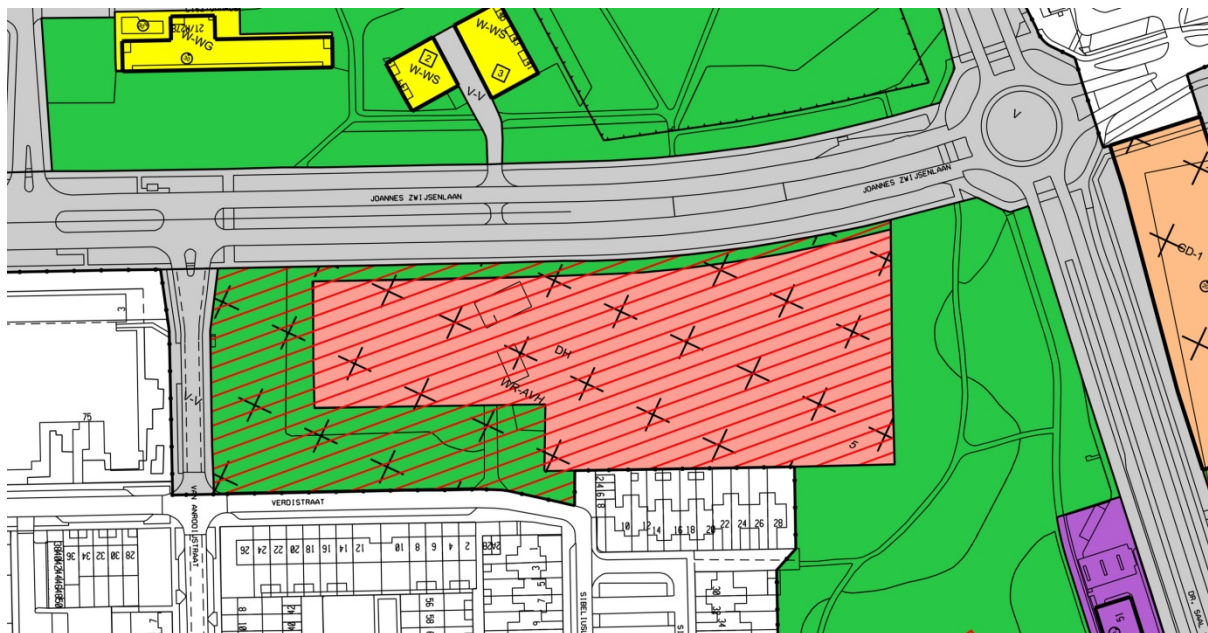
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit plan gaat over een locatie aan de Joannes Zwijzenlaan. De locatie maakt onderdeel uit van de herontwikkeling en revitalisering van het Sibeliuspark. De eigenaar wil in samenwerking met de gemeente hier ongeveer 55 grondgebonden woningen realiseren. Dit wijzigingsplan maakt dit mogelijk.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door Verdijkstraat, Peter van Anrooystraat en de Joannes Zwijzenlaan en in het oosten door de perceelsgrens van het voormalige tuincentrum. Het perceel is hieronder weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan valt binnen het bestemmingsplan 'Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013'. Dit bestemmingsplan is op 29 oktober 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

In dit bestemmingsplan is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze geeft de mogelijkheid om bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 15 m te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is. Van deze algemene wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt. In het oostelijk deel van het plangebied wordt deze algemene wijzigingsbevoegdheid toegepast. De bouwgrens wordt met maximaal 15 meter verschoven.

Daarnaast is in het moederplan voor het plangebied de mogelijkheid geboden om de bestemmingen 'Groen' en 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - Woonhuizen', 'Wonen - Woongebouwen', 'Tuin', 'Maatschappelijk', 'Groen', 'Verkeer - Verblijf', 'Cultuur en Ontspanning' en 'Horeca van categorie 3'. Daarbij gelden de volgende voorwaarden;

- a. het gebied moet integraal worden ontwikkeld;
- b. het wijzigingsgebied is vooral bedoeld voor de functies wonen (eventueel in combinatie met zorg), tuin en groen;
- c. ter plaatse van de voormalige boerderij zijn tevens maatschappelijke functies, functies op het gebied van cultuur en ontspanning en horeca van categorie 3 toegestaan;
- d. het gebied is mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden;
- e. tussen de bestaande woonpercelen aan de Sibeliusslaan en de nieuwe woonbestemming komt een groenbestemming van ten minste 30 m;
- f. Het gebied mag niet direct worden ontsloten op de Joannes Zwijssenlaan en de Saal van Zwanenbergsingel;
- g. er mogen maximaal 60 woningen worden gerealiseerd;
- h. het aantal woningen en het woningtype moeten kwantitatief en kwalitatief passen binnen het woningbouwprogramma van de gemeente;
- i. de maximum bouwhoogte van de woonhuizen en de woongebouwen bedraagt 12 m;
- j. het maximum bebouwingspercentage van het wijzigingsgebied bedraagt 40%;
- k. er moeten binnen het wijzigingsgebied voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling;
- l. het parkeren moet zo veel mogelijk uit het zicht worden gerealiseerd;
- m. er moet worden voldaan aan de relevante milieuregelgeving, waaronder de Wet geluidhinder;
- n. bij de stedenbouwkundige invulling van het gebied moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;
- o. bij de stedenbouwkundige invulling van het gebied moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met beeldbepalende bomen en groenelementen.

Op basis van deze voorwaarden is het plan verder uitgewerkt. In hoofdstuk 3 wordt dit nader toegelicht.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

De wijzigingsbevoegdheid staat in het bestemmingsplan 'Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013'. In dit plan staat het beleid dat ook voor dit wijzigingsplan geldt. Daarom verwijzen wij naar dit plan. Een aanvulling op het beleidskader is de 'Ladder duurzame verstedelijking'. Hieronder zal dit beleid worden toegelicht.

2.1 Besluit ruimtelijke ordening en "Ladder duurzame verstedelijking"

Per 1 oktober 2012 is de "ladder voor duurzame verstedelijking" een procesvereiste voor ruimtelijke plannen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. In de motivering voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten de treden van de ladder worden doorlopen vanuit de volgende voorwaarden:

- a) *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- b) *indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);*
- c) *blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)*

Met nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn die ontwikkelingen bedoeld, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Artikel 1.1.1. Bro definieert relevante begrippen. Daarin is onder andere opgenomen (lid 1):

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In hoofdstuk 3 van deze toelichting worden de ontwikkelingen die met dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt beschreven. Voor zover sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden de stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen in paragraaf 4.6. De werkwijze die in de Handreiking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu van november 2013 is opgenomen, is toegepast.

2.2 Verordening ruimte 2014, Provincie

In de Verordening ruimte 2014 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2014 is in maart 2014 vastgesteld.

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte 2014 wordt het bestaand stedelijk gebied nader afgebakend en gedefinieerd. In artikel 1.16 van de Verordening is de volgende definitie van bestaand stedelijk gebied opgenomen: "gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies".

De afbakening van het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen in de bij de verordening behorende kaartlagen. Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat het gehele plangebied is gelegen binnen de aanduiding bestaand stedelijk gebied.

In artikel 4 is het beleid ten aanzien van stedelijk gebied en stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. Stedelijke ontwikkeling wordt daarbij in de verordening gedefinieerd als: "nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (artikel 1.75 Verordening)".

Artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014 stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3 Verordening ruimte 2014 stelt vervolgens de nodige regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen (voor de gemeente Oss is dat het regionaal ruimtelijk overleg Noordoost Brabant);
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder die harde plancapaciteit wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- die wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

In artikel 37.4, lid b, van de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat gemeenten afspraken maken over de programmering en planologische voorbereiding van de bouw van woningen. Deze afspraken zijn gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses. De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van november 2014.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 60 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. De uit artikel 4.3 van de Verordening ruimte 2014 voortvloeiende verantwoording wordt in paragraaf 6.1 van deze toelichting gegeven.

2.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss 2013, *“een passend, geschikt en (t)huis voor iedereen!”*. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De meest recente prioritering van de woningbouwprojecten is vastgesteld in 2012¹. In 2016 wordt de PFM Wonen Oss geactualiseerd. In februari 2014 is hiertoe de tussennotitie “eerste verkenning PFM 2014” opgesteld. De provinciale prognose van 2014 is in een tussentijdse actualisering van het PFM doorvertaald naar de woningbehoefte in verschillende gebiedsdelen van de gemeente Oss.

Enkele uitgangspunten van PFM Wonen Oss zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- De omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant van november 2014.
- Door de onzekere ontwikkeling op de woningmarkt vinden we het programma volgens de provinciale prognose voor de korte termijn niet realistisch. Daarom hanteren wij een bandbreedte in de programmering. Het zogenaamd recessiemodel, met een verlaagd woningbouwprogramma voor de eerste 4 jaren, gaat uit van circa 70% van de provinciale prognose (periode 2014-2018). Dit is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw beperkt tot de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het

¹ Rapportage Portefeuillemanagement Wonen, gemeente Oss, februari 2012. Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss op 8 mei 2012; instemming door raadscommissie WOM op 21 juni 2012.

² Onder andere de Regionale Agenda Wonen (2013), de Regionale Woonmonitor 2012, het Regionale Woningmarktonderzoek (2012) en de analyse van de bestaande woningvoorraad (eerste verkenning PFM 2014)

provinciale beleid. De onderhavige locatie aan de Johannes Zwijsenlaan is onderdeel van het stedelijke gebied. Nieuwe woningen op deze locatie zijn daarmee bedoeld voor de woningbehoefte vanuit het stedelijk gebied.

- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken². De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijke zone versus landelijk kernen). Gezien de verwachte vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. Door de veranderde marktomstandigheden ligt de nadruk sterker dan voorheen op de bouw van goedkopere woningen, zowel in de huur als koopsector.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijke capaciteiten voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats zijn dit de zogenaamde harde capaciteiten. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte capaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven en plannen voor woningbouw, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

De ontwikkeling van woningen op de locatie aan de Johannes Zwijsenlaan is al langer in beeld. In het PFM Wonen 2012 is de locatie afgewogen in het totale programma Wonen voor de gemeente Oss. Toen werd nog uitgegaan van de ontwikkeling van ongeveer 90 appartementen in de periode tot 2020. Gezien het overaanbod van capaciteit voor appartementen is omvorming naar grondgebonden woningen geadviseerd. Dit is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen.

Hoofdstuk 3 Bestaande en toekomstige situatie

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit een perceel waarop voorheen een tuincentrum gevestigd was en stroken openbaar groen die grenzen aan dit perceel. Het groen langs de Verdijkstraat en de Peter van Anrooystraat heeft een beperkte recreatieve waarde en fungeert vooral als buffergroen en kijkgroen. De inrichting bestaat uit gras en een aantal volgroeide bomen. Langs de erfscheiding van het voormalige tuincentrum staat wat opgaand struikgewas.

Het tuincentrum bestaat uit een braakliggend stuk grond met daarop de restanten van een voormalige boerderij. De boerderij vormde nog een relict van een voormalige route die met de ontwikkeling van de Ruwaard is verdwenen. De richting van de boerderij sluit dan ook niet aan bij de orthogonale verkavelingsopzet van de Ruwaard. Door een recente brand is de boerderij vrijwel volledig verwoest en niet meer herbruikbaar. In de directe omgeving van de boerderij staan drie waardevolle bomen die gehandhaafd moeten blijven. Verder is geen beplanting van enige betekenis aanwezig.



3.2 Toekomstige situatie

Uitgangspunt dat de woningbouwinvulling op deze locatie een parkachtige uitstraling krijgt. In de verkavelingsopzet is gekozen voor bouwblokken van een beperkte omvang met uitsluitend bouwstroken in de noord-zuid-richting. Hierdoor ontstaat er een luchtig en open beeld waarbij wanden van woningen langs de belangrijkste straten worden vermeden. Op deze wijze wordt het groene, open karakter van het gebied versterkt. De kopgevels vragen daarbij wel om bijzondere aandacht. Ook dienen de erfscheidingen integraal mee ontworpen te worden voor een aantrekkelijk en groen beeld.

In aansluiting op de bestaande buurt is het westelijk deel van het plangebied wat compacter bebouwd met rijenwoningen aan woonpaden. Het parkeren voor de rijenwoningen vindt plaats langs het oost-west gerichte erf. Om het groene karakter van het erf zoveel mogelijk te

benadrukken wordt het geconcentreerde parkeren omzoomd door groene hagen. Op de woonpaden wordt niet geparkeerd.

In de zone waar het noordelijke en het zuidelijke deel van het Sibeliuspark met elkaar verbonden wordt door een gecombineerde fiets-/wandelroute zijn de bouwblokken wat losser in de groene ruimte gesitueerd. De bouwblokken met een meer open bebouwing liggen min of meer in het park. Het parkeren in het openbaar gebied wordt hier zoveel mogelijk beperkt om het parkkarakter te benadrukken. Met de maatvoering en profilering van het erf wordt hier ook zoveel mogelijk op aangesloten.

De door brand verwoeste boerderij wordt gesloopt. Op dezelfde plaats wordt in een vergelijkbaar volume en verschijningsvorm een twee-onder-een kap woning mogelijk gemaakt. De bijzondere en afwijkende positie vormt een verwijzing naar de route van weleer.

Binnen het plangebied wordt ruimte gereserveerd voor de gecombineerde fiets-/wandelroute.

Vanwege het gewenste continue beeld wordt deze hoofdroute niet gecombineerd met eventuele andere ontsluitingspaden.



Verkaveling 'De Kwekerij'

Parkeren

De parkeerbehoefte wordt zoveel mogelijk binnen het plangebied opgevangen. Voor de rijenwoningen is op basis van de huidige parkeernormen voor de gemeente Oss uitgegaan van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor de geschakelde en twee-onder-een-kap-woningen wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning waarvan één parkeerplaats op eigen terrein.

Dit betekent dat er in het openbaar gebied 80 parkeerplaatsen benodigd zijn. Hiervoor wordt een deel van de parkeerstrook aan de noordzijde van de Verdijkstraat gebruikt. Het parkeeronderzoek (bijlage 2) geeft aan dat dit mogelijk is omdat op het drukste moment hier nog 14 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Om voldoende flexibel te zijn naar de toekomst kunnen niet al deze parkeerplaatsen gebruikt worden om de parkeerbehoefte van de nieuwbouw op te vangen. Op basis van de in voorbereiding zijnde 'Nota Parkeernormen Oss' dient de bezettingsgraad niet hoger te worden van 85%. Dit betekent dat 9 parkeerplaatsen voor het plangebied gebruikt kunnen worden.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en beperkingen

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013 gaat al in op de milieuaspecten. We verwijzen graag naar hoofdstuk 5, paragraaf 5.4 van de toelichting van dit bestemmingsplan. In dit wijzigingsplan wordt nog ingegaan op de volgende onderwerpen:

- Geluid
- Externe veiligheid
- Bodem
- Water
- Flora en Fauna
- Archeologie

Het onderwerp Luchtkwaliteit is afdoende onderzocht en verantwoord in het bestemmingsplan.

4.2 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is onderzoek verricht naar industrie-, spoorweg- en wegverkeerslawaaï. Hierbij is ook rekening gehouden met de gemeentelijke geluidsnota 'Geluidskwaliteit in de leefomgeving'.

Voor dit plan is alleen het wegverkeerslawaaï nader onderzocht. Het plangebied valt buiten de zones van industrie- en spoorweglawaaï. In bijlage 1 is het volledige akoestische onderzoek wegverkeerslawaaï opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat niet voor alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) kan worden voldaan, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB(A) niet wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 54 dB(A).

Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde moet worden aangevraagd omdat bronmaatregelen en/of maatregelen in het overdrachtsgebied niet doelmatig zijn. Het plan voldoet aan de ontheffingscriteria van de gemeentelijke geluidsnota. De geprojecteerde woningen beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat het binnenniveau in de geprojecteerde woningen voldoet aan de Bouwbesluiteis van 33 dB(A).

4.3 Externe Veiligheid

In het kader van het bestemmingsplan 'Talentencampus en Sibeliuspark Oss-2013' is onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid. Hieruit is gebleken dat het plangebied niet ligt binnen een plaatsgebonden risicocontour. Het plan ligt op een afstand van 800 m van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen. Omdat over deze spoorlijn vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is valt het plangebied nog binnen de invloedssfeer van de spoorlijn. Vanwege de grote afstand tot het spoor moet op basis van de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid alleen worden afgewogen of de zelfredzaamheid goed is. Dat is hier het geval.

In het onderzoek externe veiligheid van het bestemmingsplan wordt ook al geconcludeerd dat het groepsrisico onder de zogenaamde oriëntatiewaarde blijft. Hierin werd nog van een groter

woningaantal uitgegaan in het zuidelijk deel van het Sibeliuspark. Het groepsrisico wordt dus nog verder beperkt. De conclusie is dat woningbouw op deze locatie mogelijk is.

4.4 Bodem

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan is voor dit plangebied reeds een verkennend bodemonderzoek verricht. Hieruit blijkt dat grondwater en de bovengrond van de locatie licht verontreinigd is. Er zijn echter geen belemmeringen om het gebied te ontwikkelen voor woningbouw.

In het kader van de omgevingsvergunningprocedure dient het onderzoek geactualiseerd te worden. Als de grond licht verontreinigd is, kan eventueel vrijkomende grond niet zondermeer elders hergebruikt worden.

4.5 Water

Het oorspronkelijke waterhuishoudkundige onderzoek van 2012 is geactualiseerd. Het toenmalige onderzoek ging nog uit van een appartementencomplex op deze locatie en de op dat moment geldende Keur. Inmiddels is een nieuwe Keur (2015) van kracht geworden, waardoor nieuwe rekenregels ten aanzien van compenserende maatregelen voor verhard oppervlakte van toepassing zijn. In de waterparagraaf (bijlage 3) wordt verantwoord op welke wijze invulling wordt gegeven aan de wateropgave volgens de nieuwe Keur.

4.6 Flora en Fauna

De quickscan Flora en Fauna dat voor het bestemmingsplan is verricht dateert uit september 2010. Voor het onderhavige plangebied is in oktober 2015 opnieuw een quickscan (bijlage 4) uitgevoerd. De geactualiseerd quickscan levert geen nieuwe inzichten op. Dit betekent dat op grond van de gevonden ecologische waarden woningbouw op deze locatie mogelijk is.

Wel dient invulling te worden gegeven aan de zorgplicht zoals deze is opgenomen in de Flora- en faunawet. Dit betekent dat kapwerkzaamheden plaats moeten vinden in de periode die het minst gevoelig is voor broedvogels en de eekhoorn.

4.7 Archeologie

Op basis van het archeologisch vooronderzoek dat voor het bestemmingsplan is verricht, is geconcludeerd dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Proefboringen hebben aangetoond dat de grond in het plangebied nog niet is verstoord. In het selectiebesluit wordt aanbevolen om voor de nog niet verstoorde gronden een proefsleuvenonderzoek te verrichten. Dit onderzoek is nog niet verricht en dient plaats te vinden voordat er concrete bouwactiviteiten starten. Op het plangebied ligt daarom een dubbelbestemming met hoge archeologische verwachtingswaarde.

4.8 Verantwoording Wonen

De capaciteiten voor woningbouw in dit bestemmingsplan hebben we afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van PFM Wonen. In het totaal gaat het om circa 55 grondgebonden woningen in de koopsector, waarvan in hoofdzaak in de goedkope en middeldure categorie. Deze paragraaf geeft de verantwoording van dit programma op basis van het gemeentelijke beleid, de

provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 2.1).

In het kader van de ladder is de ontwikkeling van woningen aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied ligt midden in de stad Oss, en daarmee binnen het bestaand stedelijk gebied.

De actuele behoefte aan woningen (trede 1, ladder duurzame verstedelijking)

Conform de provinciale Verordening Ruimte en de bestuurlijke afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost Brabant (RRO NOB) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. Daarbij richten de gemeenten zich op een woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in verhouding tot de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Een lagere harde plancapaciteit is wenselijk om meer flexibiliteit in de planontwikkeling te houden.

De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van november 2014. Op basis daarvan heeft RRO NOB (17 december 2014) afspraken gemaakt over de maximale programmering van woningen voor de periode 2014 tot 2024. Voor de gemeente Oss bedraagt de maximale programmering 3.950 woningen, inclusief 200 woningen als vervangende nieuwbouw. Deze gegevens zijn nog exclusief de kern Geffen, omdat Geffen pas per 1 januari 2015 aan de gemeente Oss is toegevoegd.

De harde plancapaciteit voor woningen in de gemeente Oss is per maart 2015 ongeveer 2.650 woningen (exclusief Geffen). Op korte termijn worden nog eens bijna 360 woningen “hard” doordat de bestemmingsplannen, waarin deze woningen zijn opgenomen, worden vastgesteld of onherroepelijk worden³. Met de toevoeging van maximaal 60 woningen in dit bestemmingsplan blijft de aldus berekende totale harde capaciteit voor woningen (ca. 3.170 woningen) binnen de kaders van de regionale afspraken.

De onderstaande tabel geeft de woningbehoefte weer volgens de uitgangspunten van PFM Wonen Oss. De tabel toont naast de behoefte aan woningen vanuit de provinciale prognose ook de behoefte volgens het zogenaamde recessiemodel. Zoals eerder aangegeven gaat, Oss uit van een lagere woningbouwprogrammering voor de eerste jaren, gezien de onzekerheden op de woningmarkt. Het recessiemodel is voor Oss de richtlijn voor het woningbouwprogramma tot 2024. De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss tot 2024 bedraagt ongeveer 3.300 woningen. Dit is zowel de harde capaciteit (juridisch bindend) als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen. De zachte plannen variëren van uitgewerkte en concrete plannen tot eerste ideeën, inclusief mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing (inventarisatie april 2015)⁴. De plannen voor de Joannes Zwijsenlaan

³ Het betreft de bestemmingsplannen: Centrum Lith (circa 30 won.), Schadewijk (circa 120 won.), Berghem Dorp-2015 (circa 110 won.), Mettegeupel-Oost (circa 100 won.)

⁴ De plannen voor de uitbreidingslocatie “Oss-west” zijn niet in de capaciteit opgenomen. In het PFM Wonen 2012 is deze ontwikkeling als reservering aangemerkt en voornamelijk “op de plank gelegd”. Nader onderzoek moet uitwijzen of en in welke vorm en omvang de ontwikkeling van “Oss-West” als woongebied nog nodig en wenselijk is. Dit is mede afhankelijk van de marktontwikkelingen en de alternatieve mogelijkheden binnen het bestaande stedelijke gebied.

zijn opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit. Uit het overzicht blijkt dat de totale capaciteit past in de bandbreedte van de totale behoefte van de gemeente Oss tot 2024.

Behoefte woningen versus capaciteiten gemeente Oss

bandbreedte toevoeging woningen totale gemeente Oss			
periode	prognose	recessiemodel	capaciteit*
	2014	2014	
2014 t/m 2023	3.750	3.119	3.301
2024 t/m 2029	1.505	1.505	114
Totaal	5.255	4.624	3.415
*capaciteit excl. Oss-West		PFM 2015, concept april'15	

De kwalitatieve woningbehoefte in het stedelijke gebied Oss- Berghem

De locatie aan de Joannes Zwijsenlaan is onderdeel van het stedelijke gebied van Oss.

Woningbouw op deze locatie is daarmee niet alleen bedoeld voor de omliggende wijk, maar voor de woningbehoefte vanuit het gehele stedelijk gebied Oss-Berghem. Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het stedelijke gebied Oss-Berghem weer. Bij de woningbehoefte wordt een onderscheid gemaakt naar de behoefte aan appartementen en grondgebonden woningen (eengezinswoningen). Deze behoefte is afgestemd op de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen) qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus. De plannen voor de Joannes Zwijsenlaan zijn opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit. Uit het overzicht blijkt dat de totale capaciteit past in de bandbreedte van de totale behoefte van de gemeente Oss tot 2024.

Behoefte woningen versus capaciteiten stedelijk gebied Oss-Berghem

bandbreedte toevoeging totaal woningen stedelijk gebied Oss-Berghem			
periode	prognose	recessie	Capaciteit*
	model	model	
	2014	2014	
2014 t/m 2023	3.049	2.541	2.467
2024 t/m 2029	1.313	1.313	74
Totaal	4.362	3.854	2.591
Bandbreedte behoefte grondgebonden woningen stedelijk gebied Oss-Berghem			
periode	prognose	recessie	Capaciteit*
	model	model	
	2014	2014	
2014 t/m 2023	1.982	1.593	1.482
2024 t/m 2029	853	853	64
Totaal	2.838	2.446	1.546
*capaciteit excl. Oss-West		PFM 2015, concept april'15	

Bij de woningbouw op de onderhavige locatie wordt uitgegaan van maximaal 60 grondgebonden woningen in de koopsector, het merendeel in de categorieën goedkoop en middelduur. De nadruk op de goedkope en middel-dure prijsklasse komt tegemoet aan de verschuiving in de vraag van duur naar goedkopere eengezinswoningen.

Benutting andere mogelijkheden voor wonen in bestaand stedelijk gebied (trede 2, ladder duurzame verstedelijking).

In het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking bekijken we ook in hoeverre in de behoefte voor woningen kan worden voorzien op andere locaties in het bestaande stedelijke gebied. Dit kan ook door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie van bestaande bebouwing, of anderszins.

Bij de inventarisatie van woningbouwmogelijkheden gaan we uit van alle nu bekende mogelijkheden voor woningbouw in Oss, binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied, in zowel harde als in zachte plannen. Hierbij houden we ook rekening met de mogelijkheden voor woningbouw door transformatie en herstructurering van gebouwen of gronden, die hun huidige functie verliezen. Deze mogelijkheden zijn opgenomen in de bovenstaande inventarisaties van de capaciteit voor woningbouw. Hieruit blijkt ook dat de ontwikkeling van woningbouw op de onderhavige locatie passend en verantwoord is. Omdat de woningbouw op deze locatie gericht is op de behoefte vanuit het stedelijk-gebied Oss-Berghem is een afweging van locaties in de verdere regio niet aan de orde.

Passende ontsluiting van de locatie (trede 3)

Het plangebied ligt midden in de stad Oss, en daarmee binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarom is een verantwoording vanuit trede 3 van de ladder niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat ontsluiting van de locatie gericht is op de woonfunctie, met een goede bereikbaarheid voor de auto en vooral voor de fiets. De dichtstbijzijnde bushalte ligt om de hoek aan de Saal van Zwanenbergsingel.

Hoofdstuk 5 Toelichting op het wijzigingsplan

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. In het bestemmingsplan 'Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013' is gekozen om voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. In het moederplan is in de artikelen 26.6 en 28 opgenomen waaraan het wijzigingsplan voor dit plangebied moet voldoen. Voor de opzet van de regels wordt verwezen naar de regels behorend bij dit bestemmingsplan 'Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013'.

De regels bestaan uit twee hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2) en de overgangs- en slotregels (artikel 3 en 4).

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels toegelicht.

5.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1:

In dit artikel wordt het begrip 'plan' nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2:

Dit artikel legt de relatie met het moederplan uit.

Artikel 2:

Hoofdstuk 2: Overgangs- en slotregels

Artikel 3: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 4: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Volgens de bestaande regelgeving is kostenverhaal verplicht voor zover een bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Talentencampus en Sibeliuspark-Oss-2013' is voor dit plangebied met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst afgesloten. Omdat het kostenverhaal op deze manier geregeld is, is een exploitatieplan voor dit wijzigingsplan niet verplicht.

Hoofdstuk 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpwijzigingsplan. Er is geen officiële vooroverlegreactie ingediend. Wel is in overleg met Waterschap Aa en Maas waterparagraaf 4.5 aangepast aan de nieuwe richtlijnen uit de geldende Keur.

7.2 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan heeft ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 juni tot en met 3 augustus 2016 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op 22 juni 2016 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en de Staatscourant. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden hun reactie geven op het ontwerpwijzigingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Het eindverslag van deze zienswijzen is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.