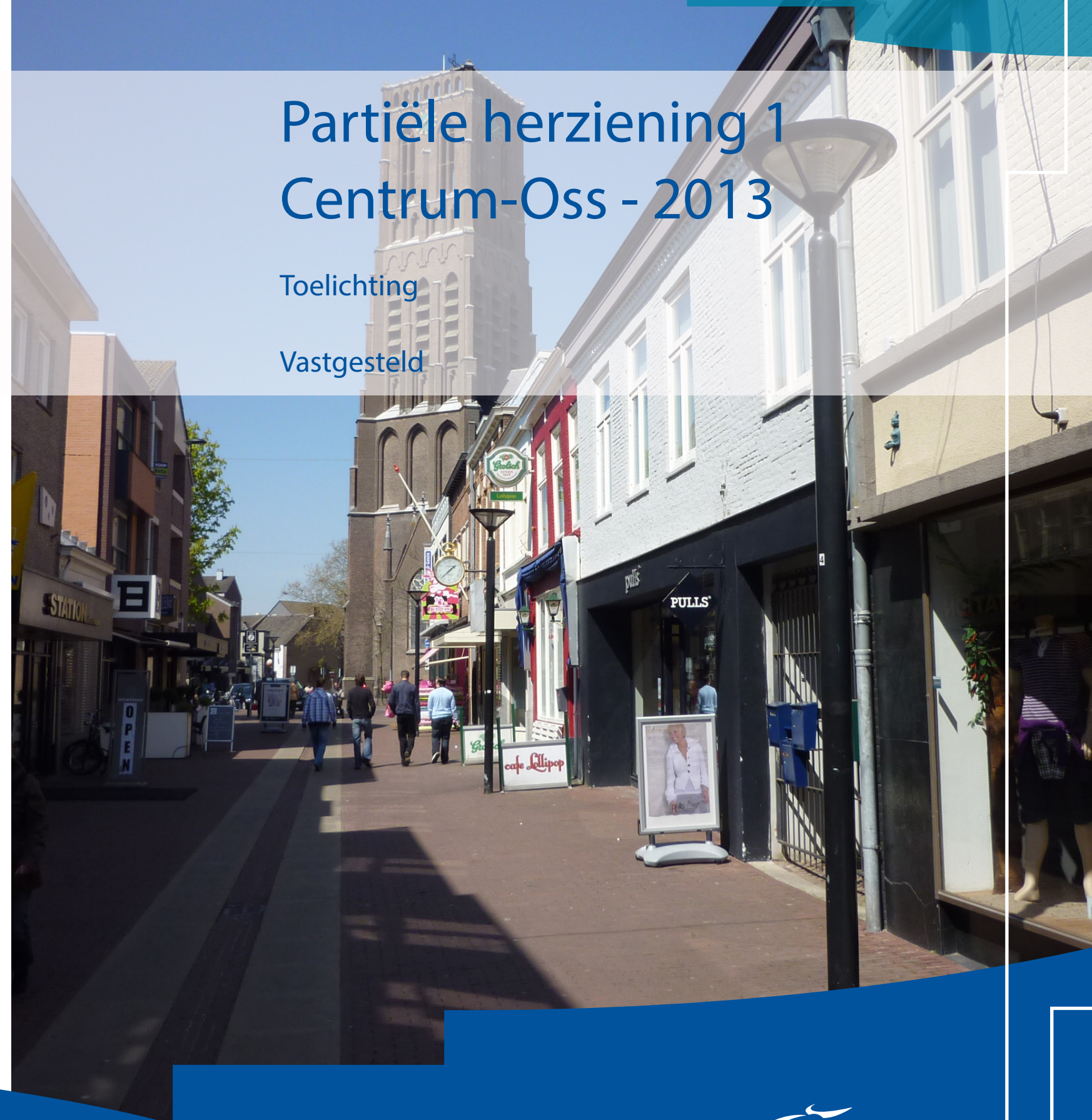




Partiële herziening 1 Centrum-Oss - 2013

Toelichting

Vastgesteld



Partiële herziening 1

Centrum-Oss – 2013

Toelichting vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4	Opzet toelichting	7
Hoofdstuk 2	Herzieningsgebieden	8
Hoofdstuk 3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
BIJLAGEN		13
-Uitspraak Raad van State van 19 juni 2014		
-Bodemonderzoek		
-Watertoets		
-Akoestisch onderzoek		

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 26 september 2013 hebben wij het bestemmingsplan 'Centrum-Oss-2013' vastgesteld. Tegen dit besluit heeft een aantal belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). De Afdeling heeft op 19 juni 2014 uitspraak gedaan. Alle uitgangspunten van het plan zijn overeind gebleven en de Afdeling heeft het merendeel van de beroepsgronden verworpen. Daarmee is het plan grotendeels in stand gebleven en onherroepelijk geworden.

De Afdeling heeft de volgende 3 specifieke onderdelen van het plan vernietigd:

1. Het plandeel met de bestemming 'Tuin' wat betreft het perceel Hertogensingel 40;
2. Het plandeel met de bestemmingen 'Maatschappelijk' en de aanduidingen 'vrijwaringszone-boombiotop' en 'wro-zone-wijzigingsgebied 5' wat betreft het perceel Schelversakker 1.
3. Het appartementengebouw op het perceel aan de Oostwal, voor zover dat voor 'Verkeer' is bestemd.

De Afdeling heeft ons opgedragen om binnen 12 weken een nieuw besluit te nemen voor bovenstaande onderdelen.

Met deze partiële herziening geven wij uitvoering aan de uitspraak van de Afdeling. Voor de toelichting van dit plan verwijzen wij naar de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Centrum-Oss-2013' (hierna: moederplan). Hieronder gaan wij alleen in op de punten die betrekking hebben op deze herziening.

1.2 Begrenzing plangebied

Omdat de vernietigde onderdelen betrekking hebben op enkele relatief kleine gebieden binnen het moederplan hebben wij ervoor gekozen om het moederplan gedeeltelijk te herzien.

De plangrens van de partiële herziening is dezelfde als van het moederplan. De herziening bevat niet alleen wijzigingen van de plankaart, maar ook van de regels die bij het moederplan horen.

De onderdelen van deze herziening waarmee uitvoering wordt gegeven aan de uitspraak van de Afdeling worden in het vervolg van deze toelichting specifiek beschreven. Deze onderdelen liggen verspreid in het centrum van Oss en zijn aangeduid als herzieningsgebied. In bijgaande afbeelding hebben wij dit inzichtelijk gemaakt. Hiermee wordt duidelijk welke locaties binnen het plangebied gewijzigd zijn ten opzichte van het moederplan.



Afbeelding 1 Ligging van de diverse locaties

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Partiële herziening 1 Centrum-Oss-2013' gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Perceel	naam bestemmingsplan	datum vaststelling
Hertogensingel 40	Centrum	16 oktober 2003
Schelversakker 1	Arendsvlucht	17 december 1993
Oostwal	Centrum	16 oktober 2003

Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

1.4 Opzet toelichting

Het bestemmingsplan bevat de reparatie van de vernietigde onderdelen van het moederplan.

Wij hebben de toelichting als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 komen de specifieke reparaties aan de orde. Daarbij wordt eerst ingegaan op de vernietigde regeling in het moederplan en vervolgens op de uitspraak van de Afdeling. De volgorde van herzieningsgebieden sluit aan bij de volgorde van de uitspraak van de Afdeling. In hoofdstuk 3 komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. De uitspraak van de Afdeling van 19 juni 2013 hebben wij als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 2 Herzieningsgebieden

In dit hoofdstuk wordt per vernietigd onderdeel zoveel mogelijk aangegeven:

- hoe dat onderdeel in het moederplan was geregeld
- hoe de Afdeling heeft beslist op het beroep
- hoe het betreffende onderdeel in deze partiële herziening is geregeld

2.1 Hertogensingel 40

Moederplan (2013)

Het perceel Hertogensingel 40 is bestemd voor 'Wonen-Halfvrijstaand' en 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Tuin' mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning, niet meer bedragen dan 1 meter.

Afdeling 2014

'Niet in geschil is dat het hekwerk voor de woning van appellant legaal geplaatst is en in het voorliggende plan vanwege de hoogte van 1,5 meter gedeeltelijk onder het overgangsrecht is gebracht. Voorts is niet in geschil dat geen concreet zicht bestaat op verwijdering of verlaging van dit bouwwerk. Gelet hierop heeft de raad het bestreden plandeel in strijd met de rechtszekerheid vastgesteld.'

Partiële herziening

De regeling voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde zoals opgenomen voor de bestemming 'Tuin' in artikel 13.2.2, sub b 1, wordt aangevuld met: "of de maximum bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'".

2.2 Schelversakker 1

Moederplan (2013)

Het perceel Schelversakker 1 is bestemd voor 'Maatschappelijk'. De maximum bouwhoogte binnen het bouwvlak is 10,5 meter, respectievelijk 5 meter. Op het perceel is voor 3 waardevolle bomen de aanduiding 'vrijwaringszone-boombiotop' opgenomen. Binnen een vrijwaringszone-boombiotop geldt een aanlegvergunningstelsel en een bouwverbod. Voor het perceel is de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 5' opgenomen.

Afdeling 2014

'Nu de raad heeft erkend dat de maximale bouwhoogte in het bestreden plandeel per abuis niet in het gehele bouwvlak op 10,5 meter is vastgesteld, staat vast dat het plan in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.'

'Om deze reden ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich wat betreft de beschermingswaardigheid van de 3 bomen op het perceel van appellanten in redelijkheid niet op lijst van bijzondere bomen uit 2012 heeft kunnen baseren.'

'Appellanten stellen terecht dat het bouwverbod in artikel 27, lid 27.2.1, van de planregels ook geldt als de bomen gekapt zijn. De stelling van de raad dat de vereiste omgevingsvergunning in dat geval zal worden verleend, heeft – gelet op het verweerschrift – kennelijk betrekking op de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 27, lid 27.2.2, van de planregels. De mogelijkheid dat een omgevingsvergunning voor een dergelijke activiteit kan worden verleend in het geval dat de bomen gekapt zijn, doet echter niet af aan het bouwverbod in artikel 27.2.1, van de planregels, dat in dat geval nog onverkort geldt. De raad heeft dit niet onderkend. Daarom is het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.'

'Onder deze omstandigheden ziet de Afdeling in dit geval geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid de vormgeving van het bouwvlak heeft kunnen wijzigen.'

Partiële herziening

Omdat de Afdeling het aangeduide gedeelte van de verbeelding en de daarbij behorende planologische regeling heeft vernietigd, dienen dit gedeelte van de verbeelding en de planologische regeling opnieuw vast gesteld te worden.

De regeling voor 'vrijwaringszone-boombiotop' (artikel 27.2) wordt aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de aanduiding 'vrijwaringszone-boombiotop' worden verwijderd als de boom ziek of dood is, of met een omgevingsvergunning is gekapt.

Voor twee bomen, die in verband met ziekte inmiddels zijn gekapt, is de aanduiding 'vrijwaringszone-boombiotop' verwijderd van de verbeelding.

In het moederplan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer-Verblijf' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen-Halfvrijstaand', 'Tuin', 'Verkeer-Verblijf' en 'Groen'. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid mochten 10 woningen worden gebouwd.

Het schoolgebouw aan de Schelversakker 1 komt in de loop van 2015 leeg te staan. Appellanten hebben gevraagd om nu al invulling te geven aan de wijzigingsbevoegdheid en een rechtstreekse woonbestemming op te nemen voor het perceel. Omdat er twee bomen zijn gekapt is er meer ruimte ontstaan voor een groter aantal woningen. Appellanten hebben een stedenbouwkundig plan ingediend dat uitgaat van 20 tot 24 woningen. Ook hebben appellanten de benodigde milieukundige onderzoeken ingediend waaruit volgt dat woningbouw uitvoerbaar is.

Beschrijving van het plan

Stedenbouwkundig

Gelet op de positie in het stedelijk weefsel is de locatie geschikt voor herontwikkeling met woningbouw. De locatie maak min of meer deel uit van een bouwblok met woningen tussen Hertogensingel en Driek van Erpstraat. Uitgegaan wordt van grondgebonden woningen. Grondgebonden woningen sluiten ruimtelijk en functioneel goed aan bij de reeds aanwezige eengezinswoningen.

Bij de herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met een monumentale boom op de hoek van de Schelversakker en de Driek van Erpstraat. In de ruimtelijke opzet is daar rekening mee gehouden door hier een brede groenstrook te projecteren die maximale overlevingskansen biedt voor deze boom. Bovendien wordt met deze groenstrook goed aangesloten op de aanwezige ruime groene spie ten zuiden van de Driek van Erpstraat. Verder wordt de groenstrook langs de Schelversakker helemaal doorgetrokken naar de Hertogensingel. Hierdoor ontstaat er een goede ruimtelijke relatie tussen de Hertogensingel als gebiedsontsluitingsweg en het achtergelegen woongebied. Met het verbrede profiel van de Schelversakker met groen ontstaat er een goede toegang.

Voor de grondgebonden woningen aan de Hertogensingel wordt aansluiting gezocht bij de bestaande woningtypologie. Dit betekent dat er uitgegaan wordt van een (half-)open bebouwingsstructuur die in massaopbouw aansluit bij de aanwezige woningen. Verder dient rekening te worden gehouden met de randvoorwaarde dat een parkeerplaats op eigen terrein niet direct kan worden ontsloten op de Hertogensingel. Dit is in strijd met de principes van duurzaam veilig. Aan de zijde van de Hertogensingel wordt de voorste perceelsgrens enigszins gecorrigeerd zodat deze nu logisch aansluit op de reeds aanwezige perceelsgrenzen.

De ruimtelijke structuur aan de zuidzijde van de locatie aan de Driek van Erpstraat geeft wat minder aanleiding om aan te sluiten bij de reeds aanwezige bebouwingstypologie. Rijenwoningen zijn hier ook voorstelbaar. Daarnaast kan met een gedifferentieerd bouwprogramma ook beter ingespeeld worden op de woningmarkt.

Ook aan de zijde van de Driek van Erpstraat wordt de grens tussen het openbaar gebied en de woningbouwlocatie aangepast. Er wordt aangesloten bij de bestaande voorste perceelsgrens van de naastgelegen woningen. Hiermee komen de bestaande openbare parkeerplaatsen te vervallen. Deze parkeerplaatsen kunnen vervallen omdat het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen de herontwikkelingslocatie. Voor een goede ruimtelijke overgang tussen deze nieuwe ontwikkeling en de bestaande woningen ten oosten hiervan is hier gekozen voor een voetpad en een zone met een beperkte bouwhoogte.

Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten via de Schelversakker, de Driek van Erpstraat en een interne ontsluiting. De woningen langs de Hertogensingel krijgen geen rechtstreekse ontsluiting op de Hertogensingel. Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen als gevolg van deze ontwikkeling. De bestaande infrastructuur hoeft niet aangepast te worden.

Bij de nadere uitwerking van de locatie zal invulling worden gegeven aan de parkeeroplossing en de ontsluiting van de woningen. Voor wat betreft de parkeerbehoefte zal worden aangesloten bij de door het college vastgestelde parkeernormen. Parkeren wordt binnen het plangebied opgelost, het bezoekersparkeren in het openbare gebied (0,3 pp per woning). Voor het overige wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost.

Volkshuisvesting en ladder duurzame verstedelijking

Als sprake is van een nieuwe ruimtelijke stedelijke ontwikkeling moet ingegaan worden op de actuele regionale behoefte. Binnen het plan kunnen maximaal 24 grondgebonden woningen worden gebouwd. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Actuele regionale behoefte

Uitgangspunt voor het aantal te bouwen woningen in Oss is de provinciale prognose voor de bevolkings- en woningbouwontwikkeling. Dit uitgangspunt is afgesproken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noord-Oost Brabant. Dit uitgangspunt hanteren wij ook in het portefeuillemanagement wonen van de gemeente Oss. Binnen dit portefeuillemanagement vindt prioritering plaats van woningbouw in ruimtelijke plannen. Onder meer de opgave en de beschikbare plancapaciteit worden hier tegen elkaar afgezet. De woningbouw op de locatie aan de Schelversakker is gebaseerd op afwegingen die in het 'portefeuillemanagement wonen' zijn gemaakt.

Bestaand stedelijk gebied

De locatie ligt in het centrum van de stad en dus binnen bestaand stedelijk gebied. Op de locatie staat nu een schoolgebouw. Als dit schoolgebouw komend jaar leeg komt te staan door het vertrek van de opleiding die hier nu gehuisvest is, is het moeilijk om voor dit gebouw met een maatschappelijke bestemming een nieuwe invulling te vinden. Het gebouw stamt uit de jaren 'vijftig en voldoet niet meer aan de eisen die aan een schoolgebouw worden gesteld. Door de afnemende leerlingenaantallen bestaat er sowieso minder behoefte aan schoolgebouwen, ten minste voor zover het gaat om solitair gelegen schoolgebouwen die niet meer voldoen aan de eisen die het onderwijs stelt. Het gaat hier dus om een herstructurering.

De locatie leent zich goed voor woningen voor ouderen. De locatie ligt tegen het stadscentrum, waar alle voorzieningen zijn, en tegen het verzorgings- en verpleeghuis De Wellen. Binnen het plan wordt dan ook onder meer gedacht aan patiowoningen. Hieraan is een grote behoefte.

Randvoorwaarden en beperkingen

Bodem en grondwater

Voor ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan is de bodem- en grondwaterkwaliteit van belang. Duidelijk moet zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies. Door de initiatiefnemers is een bodemonderzoek aangeleverd uit 2003. De opzet en de uitvoering van dit onderzoek voldoen in ieder geval aan de indieningsvereisten van een omgevingsvergunning en dus ook voor deze herziening. Bij dit onderzoek wordt ter hoogte van boring 17, het schoolplein, op een diepte van 2,50 m-mv een verontreiniging met minerale olie aangetroffen waarvan de omvang niet exact bekend is, althans analytisch. Op grond van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat de omvang beperkt is.

In het kader van een aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen zal een nieuw bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Ter hoogte van de aangetroffen olieverontreiniging zal het onderzoek zich ook moeten richten op de omvang van deze verontreiniging. Het onderzoek moet qua opzet voldoen aan de NEN5740. Als de school als gevolg van de voorgenomen nieuwbouw moet worden gesloopt dan zal het onderzoek bij voorkeur moeten worden uitgevoerd ná de sloop. Het bodemonderzoek is als bijlage 2 opgenomen bij de toelichting.

Watertoets

Het plan wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd. Er is een digitale watertoets uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 opgenomen bij de toelichting.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidbelasting op de woningen aan de Hertogensingel voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 d(B). Daarom is een hogere waarde procedure gevolgd en een hogere grenswaarde vastgesteld. De motivatie staat in het besluit hogere waarde en het bijbehorende akoestische onderzoek dat als bijlage 4 bij de toelichting is opgenomen.

Geur, externe veiligheid en luchtkwaliteit

Bovengenoemde milieuaspecten zijn niet relevant voor deze ontwikkeling. Zie hiervoor verder de toelichting van het moederplan.

Flora en Fauna

Het terrein is vrijwel volledig bebouwd dan wel verhard. Een onderzoek is niet nodig.

Archeologie

Het plangebied ligt buiten het gebied dat wordt begrensd door de voormalige stadsgracht. Het plangebied is vrijwel volledig bebouwd. Er is geen archeologisch onderzoek verplicht gesteld in het moederplan. Wel geldt de algemene zorgplicht.

2.3 Oostwal

Moederplan (2013)

Een uitbouw van het appartementencomplex is gesitueerd op grond met de bestemming 'Verkeer'. Op gronden met deze bestemming is de bouw van woongebouwen niet toegestaan.

Afdeling 2014

'Ter zitting heeft de raad gesteld dat de bestemming 'Wonen' beter zou zijn geweest voor het deel van het appartementengebouw dat nu voor 'Verkeer' is bestemd. Gelet op het verhandelde ter zitting zijn wat betreft het gedeelte van het appartementencomplex, per abuis het bestaande legale gebruik en de bestaande legale bebouwing onder het overgangsrecht gebracht. Het plandeel met de bestemming 'Verkeer' is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.'

Partiële herziening

De verbeelding is aangepast aan de feitelijke situatie door het bestemmingsvlak en bouwvlak 'Wonen-Woongebouwen' uit te breiden zodat het appartementencomplex volledig binnen deze bestemming en binnen het bouwvlak valt.

Hoofdstuk 3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In haar uitspraak ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht de gemeenteraad op te dragen om voor de vernietigde planonderdelen met inachtneming van de uitspraak een herziening van het plan vast te stellen. De Afdeling draagt de gemeenteraad op om binnen 12 weken na de verzending van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen. Er hoeft geen toepassing gegeven te worden aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Wel moet het besluit op de voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt.

Voor het plandeel Schelversakker 1 geldt dat deze locatie wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de eigenaar/ontwikkelaar van het perceel. Eventuele planschade en noodzakelijke kosten die moeten worden gemaakt in het openbaar gebied zijn ook voor rekening van de eigenaar/ontwikkelaar. De eigenaar/ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de uit te voeren onderzoeken. Voor de gemeente zijn geen kosten verbonden aan deze ontwikkeling. Dit is vastgelegd in een overeenkomst met de eigenaar/ontwikkelaar. Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

BIJLAGE 1

Uitspraak Raad van State van 19 juni 2014

BIJLAGE 2

Bodemonderzoek Oranjewoud 21 januari 2003

BIJLAGE 3

Watertoets

BIJLAGE 4

Akoestisch onderzoek ingenieursburo Ulehake 21 juli 2014

